

**PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP MASING-
MASING PETERNAK SEBAGAI DEBITUR ATAS KREDIT
BERMASALAH DALAM PELAKSANAAN KREDIT
USAHA PEMBIBITAN SAPI (KUPS)
(Studi di Bank Jatim Kantor Cabang Malang)**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh
Gelar Kesarjanaan dalam Ilmu Hukum**

Oleh:

**RETNO UTARI
NIM.145010101111106**



**KEMENTRIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2018**

HALAMAN PENGESAHAN**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP MASING-
MASING PETERNAK SEBAGAI DEBITUR ATAS KREDIT BERMASALAH
DALAM PELAKSANAAN KREDIT USAHA PEMBIBITAN SAPI (KUPS)
(Studi di Bank Jatim Kantor Cabang Malang)**

**RETNO UTARI
NIM : 145010101111106**

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Majelis Penguji pada tanggal 06 Juni 2018 dan disahkan pada tanggal:

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

Prof. Dr. Suhariningsih, S.H., S.U
NIP. 19500526 198002 2 001

Shanti Riskawati, S.H., M.Kn.
NIP. 201201801216 2 001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum

Ketua Bagian
Hukum Perdata

Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si
NIP. 196208051988021001

Dr. Budi Santoso, S.H., LLM
NIP. 19720622 200501 1 002

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa karya ilmiah hukum ini adalah hasil kerja saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan yang telah saya sebutkan sumbernya.

Jika di kemudian hari terbukti karya ini merupakan karya orang lain, saya sanggup dicabut atas gelar keserjanaan saya.

Malang, 24 Mei 2018
Yang Menyatakan,

Retno Utari
145010101111106



KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa yang telah memberikan rahmat dan karunia yang tiada henti hingga penulis dapat sampai pada tahap ini, khususnya dengan selesainya skripsi ini. Terimakasih penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, SH., M.Si, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
2. Bapak Dr. Budi Santoso, SH.,LLM selaku Ketua Bagian Hukum Perdata
3. Prof. Dr. Suhariningsih, SH, SU selaku Dosen Pembimbing Utama atas bimbingan dan motivasinya.
4. Ibu Shanti Riskawati, SH.,M.Kn, selaku Dosen Pembimbing Pendamping atas bimbingan, masukan-masukan yang sangat bermanfaat bagi penulis.
5. Bapak Yusuf, Bapak Sudrajat Priyo Laksono, Bapak Tampi, selaku narasumber dalam penelitian ini.
6. Orang tua penulis, Bapak Djoko Suprijadi dan Ibu Nunuk Yuliasih yang selalu memberikan dukungan, motivasi, kasih sayang, dan yang selalu mendoakan tanpa lelah agar penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Yosua Widya Dharma, sebagai seseorang yang selalu menemani dan membantu penulis.
8. Sahabat-sahabat penulis Siti Halima, Jeaney, Fira, Agustine, Sripamesti, Dessanty, Wissha, Devi, William, Otto, Daniel, Girin yang membantu, memberi semangat, hiburan dan dukungan dalam pengerjaan skripsi ini.
9. Ester Helena, Dewi Marisa, Adellia Salwa, Catalina, Rizka Okta, Rosita, Resty, Riri, atas bantuan dan menemani penulis memenuhi persyaratan ujian Tugas Akhir hingga Yudisium.
10. Anak-anak kos Kertosentono 71, Yeni, Anjelia, Anis, Faiqoh, Desi, Rissa, Tiara, Nikmah, Sisca, Dinda serta pihak-pihak lain yang turut membantu.

Penulis yakin skripsi ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini. Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam pembuatan skripsi ini penulis melakukan kesalahan disengaja maupun tidak disengaja.

Malang, 1 Juni 2018

Retno Utari

RINGKASAN

Retno Utari, Hukum Perdata Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Juni 2018, PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP MASING-MASING PETERNAK SEBAGAI DEBITUR ATAS KREDIT BERMASALAH DALAM PELAKSANAAN KREDIT USAHA PEMBIBITAN SAPI (KUPS), Prof.Dr.Suhariningsih, S.H.,S.U. dan Shanti Riskawati, S.H.,M.Kn.

Lambatnya usaha pembibitan sapi di Indonesia membuat Pemerintah menciptakan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS). Terdapat permasalahan hukum dalam KUPS ketika dilakukannya pembebanan Hak Tanggungan atas beberapa Sertipikat Hak Atas Tanah. Pasal 2 ayat (2) UUHT memperbolehkan adanya Roya Partial ketika Hak Atas Tanah yang dijaminan terdiri dari beberapa hak atas tanah, telah dilunasi sebagian utang, serta diperjanjikan dalam APHT. Bank Jatim justru membebaskan beberapa Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut menjadi satu kesatuan Hak Tanggungan, yang menimbulkan persoalan ketika kelompok (debitur) mengalami kredit bermasalah.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan perlindungan hukum terhadap masing-masing peternak sebagai debitur atas kredit bermasalah dalam pelaksanaan KUPS, hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perlindungan hukum serta upaya untuk mengatasi hambatan tersebut.

Jenis penelitian adalah yuridis empiris menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis. Lokasi penelitian dilakukan di Bank Jatim KC Malang dan PT Malang Makmur. Untuk meneliti permasalahan yang ada maka dibutuhkan data primer dan data sekunder. Teknik pengambilan sampel yang akan digunakan adalah "*Purposive Sampling*". Dari data yang telah diperoleh tersebut kemudian akan dianalisis dengan metode analisis deskriptis.

Berdasarkan pembahasan dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan perlindungan hukum preventif oleh Bank Jatim meliputi pembuatan perjanjian kredit yang dibatasi Pasal 1320 dan 1338 KUHPdata yang diikuti pengikatan jaminan sepurna. Adanya Roya Partial dalam UUHT tidak dapat diterapkan dalam KUPS, meskipun telah dilunasi sebagian utang kreditnya karena sebelumnya tidak diperjanjikan Roya Partial dalam APHT. Pelaksanaan perlindungan hukum represif adalah restrukturisasi kredit dan eksekusi agunan tambahan bagi peternak yang tidak sanggup membayar angsuran kredit. Faktor penghambat meliputi pemenuhan persyaratan KUPS perlu waktu dan biaya tidak sedikit terutama dalam mengubah dari CV ke PT. Selain itu, hambatan pelaksanaan restrukturisasi disebabkan karena usaha debitur tidak berjalan lancar, serta pelaksanaan eksekusi agunan mengalami kendala karena letak agunan yang tidak strategis. Untuk mengatasi hambatan tersebut dilakukan memberi penjelasan mengenai keuntungan menggunakan PT, memperpanjang waktu kredit, mencari informasi mengenai tata kota.

SUMMARY

Retno Utari, Business Law, Faculty of Law Universitas Brawijaya, June 2018, IMPLEMENTATION OF LEGAL PROTECTION FOR BREEDERS AS DEBTORS REGARDING BAD CREDIT TO HELP BUSINESS IN COW BREEDING PROGRAM (KUPS), Prof. Dr. Suhariningsih, S.H., S.U. and Shanti Riskawati, S.H., M.Kn.

The slow pace of cow breeding business in Indonesia has made the Government create a business in cow breeding program (KUPS). A legal issue emerged in the loan given to support business in cow breeding when mortgage right was imposed on land deeds. Article 2 Paragraph (2) of Law on Mortgage Rights (further stated as UUHT) allows the practice of partial hypothec cancellation when the land deed put as collateral consists of several ownership rights of land, when debt has been partially paid over the collateral, and when there is agreement made over the Deed of Assigning Mortgage Right (APHT). Bank Jatim has set the imposition of the land deed along with the mortgage right, leading to an issue when the debtors encounter bad credit.

This study has a purpose to analyze implementation of legal protection for breeders as debtors regarding bad credit to help business in cow breeding program (kups), obstacles in the implementation of law and efforts to overcome the problem.

This type of research is empirical juridical by using approach of sociological juridical approach. The location of research conducted in Bank Jatim Branch Office of Malang and PT Malang Makmur. To examine the problems then need primary data and secondary data. Technical sampling to be used is "Purposive Sampling". From the data obtained will then be analyzed by descriptive analysis method.

Based on the discussion, can be concluded that the implementation of preventive legal protection made by Bank Jatim comprises the contract regulated in Article 1320 and 1338 of Civil Code, followed by pure agreement of the collateral. The partial of hypothec cancellation in UUHT cannot be implemented in KUPS despite the fact that the debt has been fully paid back. It is simply because there is no agreement regarding the partial hypothec cancellation in APHT. Moreover, the implementation of repressive legal protection involves restructuring the credit and the execution of additional collateral for the cow breeders who are capable of paying the installment. Inhibiting factors include meeting the requirements KUPS need time and cost not least, especially in changing from CV to PT. In addition, the restructuring of restructuring is caused by the debtor's business is not running smoothly, and the implementation of collateral execution is constrained due to the location of non-strategic collateral. To overcome these obstacles do give explanation about the benefits of using the PT, extend credit time, looking for information about urban planning.

DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Skripsi.....	iii
Kata Pengantar	iv
Ringkasan.....	v
<i>Summary</i>	vi
Daftar Isi.....	vii
Daftar Tabel	ix
Daftar Gambar.....	x
 BAB I PENDAHULUAN	 1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	15
1.3. Tujuan Penelitian	15
1.4. Manfaat Penelitian	16
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	 18
2.1. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum.....	18
A. Pengertian Perlindungan Hukum.....	18
B. Bentuk-bentuk Perlindungan	20
2.2. Tinjauan Umum tentang Perbankan	20
A. Pengertian Perbankan.....	20
B. Fungsi Perbankan	21
C. Tujuan Perbankan	21
D. Pengertian Bank	22
E. Jenis-jenis Bank	23
2.3. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit.....	24
A. Pengertian Kredit	24
B. Unsur-unsur Kredit	25
C. Prinsip-prinsip dalam Perjanjian Kredit	26
D. Pengertian Perjanjian Kredit.....	29
E. Kredit Bermasalah (<i>Nonperforming Loan</i>).....	29
2.4. Tinjauan Umum tentang Jaminan.....	31
A. Pengertian Jaminan.....	31
B. Asas-asas Jaminan.....	34
C. Jenis Jaminan	35
D. Sifat Perjanjian Jaminan	37
2.5. Tinjauan Umum tentang Fidusia	37
A. Pengertian Fidusia	37
B. Obyek Jaminan Fidusia.....	40
C. Pendaftaran Jaminan Fidusia	41
D. Hapusnya Jaminan Fidusia	41
E. Tentang Barang Persediaan (<i>Inventory</i>).....	42
2.5. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan	44

A. Pengertian Hak Tanggungan	44
B. Asas-asas Hak Tanggungan	46
C. Objek Hak Tanggungan	47
D. Pendaftaran Hak Tanggungan	48
E. Hapusnya Hak Tanggungan	49
F. Eksekusi Hak Tanggungan	50
G. Pencoretan (Roya) Hak Tanggungan	51
H. Roya Partial	53
2.5. Tinjauan Umum tentang KUPS	55
A. Pengertian KUPS	55
B. Pelaku Usaha KUPS	56
C. Pesyaratan Kredit	57
BAB III METODE PENELITIAN	59
3.1. Jenis Penelitian	59
3.2. Pendekatan Penelitian	60
3.3. Lokasi Penelitian	61
3.4. Jenis Data dan Sumber Data	62
3.5. Populasi dan Sampel	64
3.6. Teknik Pengambilan Data	65
3.7. Teknik Analisis Data	65
3.8. Definisi Operasional	66
3.9. Sistematika Penulisan	67
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	69
4.1. Gambaran Umum tentang Bank Jatim	69
A. Sejarah Berdirinya Bank Jatim	69
B. Visi dan Misi Bank Jatim	71
C. Stuktur Organisasi	71
4.2. Prosedur Pemberian KUPS di Bank Jatim	73
4.3. Pelaksanaan Perlindungan Hukum terhadap Masing-Masing Peternak sebagai Debitur dalam Pelaksanaan KUPS	82
4.3.1. Perlindungan Hukum Preventif	82
4.3.2. Perlindungan Hukum Represif	118
4.4. Hambatan dalam Pelaksanaan Perlindungan Hukum terhadap Masing-Masing Peternak sebagai Debitur dalam KUPS	128
4.5. Upaya dalam mengatasi Hambatan Pelaksanaan Perlindungan Hukum terhadap Masing-Masing Peternak dalam KUPS	135
BAB V PENUTUP	139
5.1. Kesimpulan	139
5.2. Saran	141
DAFTAR PUSTAKA	143
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. PenelitianTerdahulu	14
--------------------------------------	----



DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1. Struktur Organisasi Bank Jatim.....	72
---	----



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi Indonesia tidak dapat terlepas dari falsafah yang melandasi kegiatan berbangsa dan bernegara, yaitu Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dasar pembangunan ekonomi di Indonesia ditentukan dalam Pasal 33 UUD 1945 Amandemen IV yang menjadi landasan penyelenggaraan ekonomi nasional yang menyatakan, bahwa perekonomian disusun dan dikembangkan sebagai usaha bersama seluruh rakyat secara berkelanjutan berdasar asas keadilan, efisiensi, dan demokrasi ekonomi untuk mewujudkan kemakmuran, kesejahteraan, dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat. Titik berat pembangunan ditekankan pada bidang ekonomi yang memberikan dampak terhadap perkembangan usaha-usaha di Indonesia. Pelaksanaan pembangunan ekonomi ditujukan pada peningkatan pendapatan nasional serta ditujukan untuk mempercepat pertumbuhan kerja dan mengurangi angka pengangguran.¹

Perkembangan usaha-usaha di Indonesia baik usaha besar, usaha menengah, maupun usaha kecil akan dijadikan titik berat pembangunan suatu negara. Dalam menyelenggarakan usaha ini diperlukan adanya suatu kemampuan modal dan potensi yang disertai langkah-langkah kebijaksanaan

¹ Etty Mulyati, **Kredit Perbankan (Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia)**, PT. Refika Aditya, Bandung, 2016, hlm. 1.

dari pemerintah agar dapat membimbing, membantu pertumbuhan serta untuk meningkatkan kemampuan yang lebih besar lagi sehingga usaha-usaha tersebut dapat berpartisipasi secara aktif dalam pembangunan.² Untuk memenuhi kebutuhan modal tersebut dapat diperoleh melalui perjanjian kredit. Perjanjian yang dimaksud adalah perjanjian yang dilakukan antara pihak yang dalam hal ini bertindak sebagai pemberi kredit atau kreditur dengan pihak penerima kredit atau debitur.

Secara umum ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau yang selanjutnya disebut dengan KUHPerdata mengatur mengenai perjanjian. “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Dalam Pasal 1313 KUHPerdata tersebut dijelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.³ Menurut Subekti, perjanjian merupakan peristiwa ketika seorang atau lebih berjanji melaksanakan perjanjian atau saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁴ Perjanjian yang dilakukan oleh debitur dan kreditur merupakan perjanjian pinjam meminjam atau dapat disebut juga dengan perjanjian kredit.⁵

Bank Jatim Kantor Cabang Malang merupakan salah satu bank yang memberikan fasilitas kredit kepada golongan masyarakat yang ingin

²*Ibid.*, hlm. 2

³ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴ Subekti, **Hukum Perjanjian**, Cet.XIII, Intermasa, Jakarta, 1991, hlm. 1.

⁵ Wawan Muhwan Hariri, **Hukum Perikatan**, Pustaka setia, Bandung, 2011, hlm.90. Dalam buku tersebut dijelaskan perjanjian pinjam dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu: perjanjian pinjam barang yang tidak dapat diganti (*bruiklening*) dan perjanjian pinjam barang yang dapat diganti (*verbruiklening*). Perjanjian kredit dapat dikategorikan sebagai perjanjian pinjam barang yang dapat diganti (*verbruiklening*) yang artinya perjanjian yang sifatnya barang habis setelah digunakan atau barang yang dapat dikembangkan lebih banyak.

mengembangkan usahanya, salah satunya menyediakan kredit bagi para peternak. Pemerintah bekerjasama dengan Bank Pelaksana untuk mengucurkan kredit bagi para peternak yang ingin mengembangkan usaha ternak mereka. Hal ini dilatarbelakangi dengan tingginya angka kebutuhan susu dan daging sapi dalam negeri sedangkan pasokan susu dan daging sapi masih belum memenuhi sebagian kebutuhan dalam negeri. “Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) prognosis produksi daging sapi sebesar 354.770 tons sedangkan perkiraan kebutuhan mencapai 604.968 ton, sehingga untuk memenuhi kekurangannya 30 sampai dengan 40 persen harus dipenuhi dari impor baik dalam bentuk sapi bakalan maupun dalam bentuk daging”.⁶ Selain itu, pasokan susu dalam negeri hanya mampu menyediakan 20 persen. Hal ini disebabkan oleh kurangnya jumlah sapi potong dan sapi perah sebagai bibit.

Dalam hal pemenuhan daging dan susu sapi dalam negeri maka diperlukan penambahan jumlah bibit sapi. Namun masyarakat belum banyak melakukan pembibitan sapi karena dianggap kurang menguntungkan dan membutuhkan waktu yang cukup lama. Dengan didasari dengan lambatnya usaha pembibitan sapi yang dilaksanakan oleh masyarakat tersebut maka Pemerintah menciptakan suatu tatanan iklim usaha pembibitan sapi melalui Skim Kredit Usaha Pembibitan Sapi atau yang disebut KUPS. Secara lengkap pengertian KUPS diatur dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Keuangan

⁶<http://vibizmedia.com/2017/06/22/penuhi-kebutuhan-daging-sapi-2017-sebesar-605-ton-40-diperkiraan-impor/> diakses pada tanggal 25 Oktober 2017 Pukul 15.00 WIB.

No. 131/PMK.05/2009 tentang Kredit Usaha Pembibitan Sapi yang berbunyi sebagai berikut:⁷

“Kredit Usaha Pembibitan Sapi, atau yang selanjutnya disingkat KUPS, adalah kredit yang diberikan Bank Pelaksana kepada Pelaku Usaha pembibitan sapi yang memperoleh subsidi bunga dari Pemerintah.”

Objek yang dibiayai KUPS merupakan kegiatan usaha pembibitan sapi dalam memproduksi sapi potong atau sapi perah dengan nomor identitas yang menggunakan *microchips*. Pengaturan mengenai KUPS diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.05/2009 tentang Kredit Usaha Pembibitan Sapi dan Peraturan Menteri Pertanian No.40/Permentan/PD.400/9/2009 tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi. Berdasarkan pengertian di atas, KUPS ini didukung dengan pendanaan perbankan yaitu melalui pemberian kredit. Bank Jatim berperan sebagai Bank Pelaksana dalam menyediakan dana, menyalurkan, serta menatausahakan KUPS. KUPS tersebut kemudian disertai bunga yang telah disubsidi oleh Pemerintah serta pelaksanaannya dilakukan berdasarkan pola kemitraan dengan para peternak.⁸

KUPS juga membutuhkan adanya pengamanan kredit dengan pengikatan jaminan. Jaminan diberikan sebagai syarat untuk pemberian kredit mengingat sebelum diberikannya kredit, Bank selaku pemberi kredit akan memberikan penilaian permohonan kredit yang berpedoman pada formula 5C yaitu *Character* (Watak), *Capacity* (Kemampuan), *Capital* (Modal),

⁷ Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.05/2009 tentang Kredit Usaha Pembibitan Sapi.

⁸ Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.05/2009 tentang Kredit Usaha Pembibitan Sapi.

Collateral (Jaminan), dan *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi).⁹ Dengan adanya jaminan tersebut maka akan memberikan hak kepada kreditur untuk menuntut piutangnya terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan apabila debitur tidak memenuhi prestasi secara sukarela. Hak pemenuhan dari kreditur tersebut dilakukan dengan cara penjualan benda-benda jaminan dimana hasilnya akan digunakan untuk pemenuhan hutang debitur.¹⁰

Dalam pelaksanaan KUPS, sapi dijadikan sebagai jaminan pokok dalam perjanjian kredit. Hewan ternak seperti sapi dapat digolongkan sebagai benda bergerak karena sifatnya. Ketentuan mengenai benda bergerak ini dapat kita temui dalam Pasal 509¹¹ KUHPerdara menyatakan, “*barang bergerak karena sifatnya adalah barang yang dapat berpindah sendiri atau dipindahkan.*” Secara konsep pemberian jaminan fidusia merupakan pemberian hak milik melalui kepercayaan atas hak-hak kebendaan. Adapun yang dimaksud dengan hak-hak kebendaan disini berupa: hak atas suatu benda yang bisa dimiliki dan dialihkan.¹²

Hewan ternak dapat digolongkan sebagai stok “barang dagangan” (*inventory*).¹³ Barang dagangan (*inventory*) merupakan suatu asset dalam bentuk barang-barang yang dimiliki untuk dijual dalam operasi perusahaan maupun barang-barang yang sedang di dalam proses pembuatan.¹⁴ Dalam hal

⁹ Hermansyah, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia**, Prenamedia Group, Jakarta, hlm. 65.

¹⁰ Sri Soedewi Maschoen Sofwan, **Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan**, Ctk. Kelima, Liberty Offset Yogyakarta, 2011, hlm. 31.

¹¹ Pasal 509 KUHPerdara

¹² Irma Devita Purnamasari, **Hukum Jaminan Perbankan**, Kaifa, Jakarta, 2014, hlm. 83-85.

¹³ *Ibid.*, hlm. 85.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 86.

ini sapi-sapi tersebut dianggap sebagai barang *inventory* dimana pelaku usaha tersebut dapat menjualnya dalam bentuk daging maupun susu sapi sebagai operasi perusahaan mereka. Sehingga sapi milik pelaku usaha tersebut dapat dibebankan dengan jaminan fidusia. Perjanjian kredit dengan jaminan fidusia barang *inventory* merupakan suatu persetujuan antara debitur dan kreditur yang mana kreditur memberikan pinjaman uang kepada debitur dengan jaminan fidusia barang persediaan (*inventory*).¹⁵

Namun dalam hal ini Bank Jatim Kantor Cabang Malang kesulitan menghitung valuasi¹⁶ dari sapi-sapi yang dijadikan jaminan pokok oleh debitur. Dengan demikian maka Bank Jatim memerlukan agunan tambahan untuk memenuhi prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit. Agunan tambahan tersebut dapat berupa sertifikat hak atas tanah yang kemudian dibebankan dengan Hak Tanggungan. Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah :¹⁷

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Pemberian Hak Tanggungan dapat diawali dengan janji agar memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan penghapus utang tertentu yang

¹⁵*Ibid.*, hlm. 86.

¹⁶<http://kamusbisnis.com/arti/valuasi/> diakses pada tanggal 1 Nopember 2017 Pukul 08.00 WIB. Valuasi adalah proses yang mengaitkan angka-angka finansial suatu ekuitas dengan harganya dengan melihat berbagai tolok ukur, apakah termasuk mahal atau murah.

¹⁷Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

dituangkan ke Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).¹⁸ Pembuatan APHT akan dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didalamnya wajib dicantumkan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak serta tentang penunjukan hutang yang dijamin, nilai tanggungan dan uraian mengenai obyek Hak Tanggungan.¹⁹ Dalam Pasal 13 Undang-Undang No.4 tahun 1996 menyatakan bahwa “*Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.*” Dengan penandatanganan APHT dan dilakukannya pendaftaran Hak Tanggungan tersebut maka lahirlah Hak Tanggungan. Peristiwa lahirnya Hak Tanggungan merupakan peristiwa yang penting sehubungan dengan munculnya hak tagih preferen dari kreditor, menentukan kedudukan kreditor terhadap sesama kreditor preferen dan menentukan posisi kreditor dalam hal ada sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas benda jaminan.²⁰

Bagi pemberi Hak Tanggungan yang telah melunasi kewajibannya kepada pemegang Hak Tanggungan, maka hapuslah Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan yang dibebankan. Hapusnya Hak Tanggungan akan ditindaklanjuti dengan proses pencoretan (*roya*) oleh Kantor Pertanahan atas buku tanah hak atas tanah serta sertifikatnya.²¹ Namun terdapat pengecualian apabila objek Hak Tanggungan tersebut terdiri dari beberapa sertifikat hak atas tanah dan telah diperjanjikan, maka kreditur

¹⁸ Adrian Sutedi, **Hukum Hak Tanggungan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 174. APHT-nya dilengkapi dengan sertifikat hak atas tanah yang diberikan sebagai jaminan. Jika tanahnya sudah bersertifikat, sedang untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat, harus sekaligus diserahkan surat-surat yang diperlukan untuk konversi dan pendaftaran hak atas tanahnya.

¹⁹ Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

²⁰ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 175.

²¹ Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

dapat menerbitkan surat keterangan Roya Partial.²² Mengenai ketentuan Roya Partial ini, sangat erat hubungannya dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 yang mengatur bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak bisa dibagi-bagi, kecuali apabila telah diperjanjikan dalam APHT.²³ Kekecualian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) di atas adalah bahwa untuk kepentingan Pemberi Hak Tanggungan (debitur) dapat diperjanjikan dan disebutkan dalam APHT yang bersangkutan bahwa pelunasan utang dijamin bisa dilakukan dengan cara angsuran sebesar nilai dari masing-masing satuan yang menjadi bagian dari objek hak tanggungan itu. Bagian yang bersangkutan akan terlepas dari hak tanggungan yang awalnya membebaninya dan hak tanggungan tersebut selanjutnya hanya membebani sisa obyeknya untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.²⁴

Ditegaskan bahwa Roya Partial hanya dapat dilakukan apabila diperjanjikan terlebih dahulu oleh Debitor dan Kreditor pada saat pembuatan APHT.²⁵ Namun terkadang kreditor mempunyai alasan-alasan tertentu untuk tidak mengizinkan adanya Roya Partial, tetapi di lain pihak, debitur sangat memerlukan untuk Roya Partial, terutama bilamana debitur sudah dapat melunasi sebagian hutang-utangnya, tentunya menginginkan sebagian obyek jaminan dibebaskan dari hak tanggungan. Berdasarkan alasan tersebut

²² Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia**, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 413.

²³ Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

²⁴ Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

²⁵ *Ibid.*, hlm. 413.

dalam perkembangannya kemudian diberikan kemungkinan melakukan Roya Partial tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu. Hal ini dituangkan dalam ketentuan Pasal 124 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang berbunyi:²⁶

1. Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan sebagian utang yang dijamin, dengan ketentuan bahwa:
 - 1) obyek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak, dan
 - 2) kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
2. Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan itu.

Beberapa saat setelah itu Badan Pertanahan Nasional melalui surat edarannya tertanggal 8 Pebruari 2000 Nomor 600-494-D.IV mengeluarkan instruksi bahwa untuk pelaksanaan Roya Partial harus kembali mengikuti ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Namun dalam pelaksanaan KUPS tidak diberlakukan Roya Partial meskipun objek Hak Tanggungannya terdiri dari beberapa sertifikat hak atas tanah milik beberapa peternak. Di dalam APHT yang telah dibuat sebagai bentuk pemberian Hak Tanggungan atas objek jaminan tersebut juga diperjanjikan adanya Roya Partial.²⁷

²⁶ Pasal 124 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

²⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Yusuf, Penyelia Operasional Kredit Bank Jatim Kantor Cabang Malang, pada tanggal 2 Nopember 2017.

Di dalam perjanjian kredit yang telah dibuat antara Bank dengan kelompok peternak dijelaskan bahwa untuk menjamin kredit tersebut maka diserahkan agunan dari anggota kelompok yang berbentuk sertifikat hak atas tanah dan beberapa ekor sapi sebagai objek yang dibiayai dalam perjanjian kredit. Permasalahannya adalah ketika melakukan perjanjian kredit tersebut tidak semua peternak diwajibkan untuk menyerahkan sertifikat hak milik sebagai objek jaminan. Hal ini diperbolehkan selama sertifikat hak milik tersebut dapat menutup jumlah hutang yang dibebankan pada kelompok peternak yang bersangkutan.²⁸

Selain itu, permasalahan selanjutnya adalah APHT tersebut akan diikat menjadi satu kesatuan, yang mana hanya terdapat 1 (satu) Hak Tanggungan dengan nilai sebesar hutang kelompok peternak tersebut. Dalam hal ini 1 (satu) Hak Tanggungan tersebut akan mengikat ke masing-masing individu, maksudnya adalah ketika terdapat beberapa sertifikat hak atas tanah dengan masing-masing nilai yang berbeda maka Bank tidak membebankan dengan beberapa Hak tanggungan melainkan hanya 1 (satu) Hak Tanggungan dengan nilai yang besarnya sama dengan jumlah nilai keseluruhan dari sertifikat hak atas tanah tersebut. Misalnya ada 4 (empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan nilai masing-masing 50 juta, 20 juta, 30 juta, dan 100 juta. Dalam hal ini tidak perlu ada 4 (empat) Hak Tanggungan melainkan hanya dibebankan pada 1 (satu) Hak Tanggungan dengan nilai 200 juta. Nilai 200 juta tersebut akan menjamin ke 4 (empat) objek tersebut.²⁹ Inilah yang dinamakan Hak Tanggungan yang diikat secara bersama-sama. Sehingga

²⁸*Ibid.*

²⁹*Ibid.*

masing-masing debitur akan dibebankan Hak Tanggungan sebesar 200 juta terhadap masing-masing APHT meskipun hutangnya tidak sampai 200 juta.

Hal ini berbeda dengan ketentuan Rya Parsial dimana apabila 1 (satu) jaminan dilepaskan maka dapat mempengaruhi nilai Hak Tanggungan yang lain. Dalam KUPS ini terdapat 3 (tiga) pihak dalam akta pengakuan hutang yaitu pihak 1 atas nama pengurus kelompok peternak, pihak 2 terdiri dari beberapa peternak yang masing-masing menggabungkan diri untuk memikul sejumlah utang yang diberikan, serta pihak 3 atas nama bank. Untuk menjamin terbayarnya segala sesuatu yang terutang kewajiban pihak 1 ke pihak 3 maka akan diberikan jaminan pokok dan jaminan tambahan yang diikat dengan Hak Tanggungan, dimana jaminan tambahan ini tidak diikat secara sendiri-sendiri melainkan diikat keseluruhan. Ini menimbulkan akibat ketika terdapat 25 orang di antara 28 anggota peternak yang ternyata tidak dapat melaksanakan pembayaran atas kredit yang diberikan oleh bank. Hal tersebut menjadi risiko dimana kredit menjadi bermasalah (*nonperforming loan*) yang merugikan peternak yang masih aktif membayar angsuran kredit.

Adanya agunan dalam perjanjian kredit akan digunakan sebagai penjamin risiko yang mungkin timbul di kemudian hari. Maka jika terdapat salah satu peternak dari kelompok peternak yang melakukan wanprestasi maka agunan tambahan dapat dieksekusi untuk melunasi utang debitur kelompok peternak tersebut. Sehingga eksekusi atas agunan milik peternak-peternak yang tidak wanprestasi juga tidak dapat dihindari. Dalam hal ini akan merugikan pihak peternak-peternak tersebut. Kasus ini telah terjadi

antara PT Malang Makmur sebagai debitur dengan Bank Jatim Kantor Cabang Malang sebagai kreditur.³⁰

PT Malang Makmur merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pemeliharaan sapi perah untuk produksi susu sapi. Melalui PT Malang Makmur tersebut dibentuklah suatu kelompok tani yang terdiri dari para warga di daerah Ngantang Kabupaten Malang. Dengan adanya PT Malang Makmur tersebut, para warga melakukan produksi susu sapi yang kemudian hasil dari penjualan susu sapi tersebut akan dijadikan sebagai angsuran KUPS. Kredit yang diberikan Bank Jatim Kantor Cabang Malang terhadap PT Malang Makmur adalah sebesar Rp 4,4 Milliar dengan bunga sebesar 5%.³¹

Masing-masing peternak menyerahkan agunan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang kemudian diikat dengan APHT dalam satu kesatuan, yang mana hanya terdapat 1 (satu) Hak Tanggungan yang mengikat ke masing-masing peternak sapi perah dengan nilai yang besarnya sama dengan jumlah nilai keseluruhan dari sertifikat hak atas tanah tersebut. Permasalahan muncul ketika debitur atau PT Malang Makmur melakukan wanprestasi dengan tidak membayar sejumlah angsuran kredit kepada Bank Jatim Kantor Cabang Malang. Hal itu diakibatkan karena ketika itu hasil penjualan susu sapi tidak mencukupi untuk biaya operasional. Kemudian mayoritas anggota dari kelompok tani yang memproduksi susu tersebut menjual sapi-sapi perah mereka tanpa sepengetahuan pihak bank.³²

³⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Yusuf, Penyelia Operasional Kredit Bank Jatim Kantor Cabang Malang, pada tanggal 2 Nopember 2017.

³¹ Sumber data dari Bank Jatim Kantor Cabang Malang yang diambil pada tanggal 7 Nopember 2017.

³² Hasil wawancara dengan Bapak Yusuf, Penyelia Operasional Kredit Bank Jatim Kantor Cabang Malang, pada tanggal 2 Nopember 2017.

Sapi-sapi perah yang tersisa tersebut hanya dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan biaya operasional produksi susu sapi. Dengan jumlah sapi perah yang digunakan untuk memproduksi susu sangat sedikit maka PT Malang Makmur menjadi kesulitan membayar angsuran kredit kepada kreditur atau Bank Jatim Kantor Cabang Malang. Sehingga, kredit yang diberikan oleh Bank Jatim Kantor Cabang Malang tidak dapat dikembalikan tepat saat waktunya dan menimbulkan kredit bermasalah (*nonperforming loan*). Untuk melunasi utang PT Malang Makmur maka Bank Jatim Kantor Cabang Malang selaku kreditur menahan SHM para peternak meskipun diantara mereka terdapat beberapa yang telah melunasi angsuran kredit.³³ Dalam kondisi yang demikian maka diperlukan perlindungan hukum bagi peternak-peternak yang dirugikan tersebut.

Hal ini menjadikan penulis tertarik meneliti lebih dalam terkait dengan pelaksanaan perlindungan hukum terhadap masing-masing peternak sebagai debitur atas kredit bermasalah dalam pelaksanaan KUPS yang berkaitan dengan ketentuan Rona Partial dalam APHT sebagaimana permasalahan yang telah dijelaskan di atas. Terkait dengan penelitian yang akan dilakukan, peneliti menemukan beberapa penelitian terdahulu yang terkait dengan bahasan yang akan diteliti. Penelitian terdahulu tersebut dituangkan dalam tabel berikut:

³³*Ibid.*

Table 1.1
Penelitian Terdahulu

No	Tahun Penelitian	Nama Peneliti dan Asal Instansi	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Keterangan
1.	2013	Suryo Dwi Jatmiko dan Trisadini P. Usanti	Sapi sebagai Jaminan Kredit di Bank Jatim	<p>1. Apakah sapi dapat digunakan sebagai objek jaminan?</p> <p>2. Bagaimana proses dan persyaratan pemberian Kredit Usaha Pembibitan Sapi?</p>	<p>Penelitian ini tentang dapat atau tidaknya sapi dijadikan sebagai objek jaminan serta proses pemberian Kredit Usaha Pembibitan Sapi. Hal ini berbeda dengan yang penulis teliti yaitu mengenai tentang pelaksanaan perlindungan hukum terhadap masing-masing peternak sebagai debitur atas kredit bermasalah dalam pelaksanaan KUPS</p>
2.	2016	Kadek Lisa Kartini Mahasari Suteja, Fakultas Hukum Universitas Udayana	Legalitas Hewan Ternak sebagai Objek Jaminan Fidusia	<p>1. Apakah hewan ternak dapat dijadikan objek jaminan kredit dan bagaimanakah pembebanannya?</p> <p>2. Bagaimana apabila hewan ternak yang dijadikan objek jaminan fidusia mengalami kematian ?</p>	<p>Penelitian ini membahas mengenai legalitas hewan ternak sebagai objek jaminan fidusia dikarenakan objek yang dijaminakan tidak biasa sehingga memerlukan pengaturan lebih lanjut. Berbeda dengan penelitian yang diteliti oleh penulis yaitu mengenai pelaksanaan perlindungan hukum terhadap masing-masing peternak sebagai debitur atas kredit bermasalah dalam KUPS . Yang dalam hal ini masing-masing peternak memerlukan adanya</p>

					perlindungan hukum dalam pelaksanaan KUPS.
--	--	--	--	--	--

1.2. Rumusan Masalah

Agar pembahasan dalam penelitian ini tidak terlalu meluas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perlindungan hukum terhadap masing-masing peternak sebagai debitur atas kredit bermasalah dalam pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS)?
2. Apa hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perlindungan hukum terhadap masing-masing peternak sebagai debitur atas kredit bermasalah dalam pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS)?
3. Bagaimana upaya penyelesaian untuk mengatasi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perlindungan hukum terhadap masing-masing peternak sebagai debitur atas kredit bermasalah dalam pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS)?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis pelaksanaan perlindungan hukum terhadap masing-masing peternak sebagai debitur atas kredit bermasalah dalam pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS).

2. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perlindungan hukum terhadap masing-masing peternak sebagai debitur atas kredit bermasalah dalam pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS).
3. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis upaya penyelesaian untuk mengatasi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perlindungan hukum terhadap masing-masing peternak sebagai debitur atas kredit bermasalah dalam pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS).

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritik dan praktik:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dimaksudkan agar memberikan masukan kajian keilmuan dalam pengetahuan hukum perdata, hukum perbankan, dan hukum jaminan yang berkaitan dengan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS).

2. Manfaat Praktis

Adapun manfaat praktis dari penelitian karya ilmiah ini diharapkan:

- a. Bagi legislasi

Memberi masukan bagi pembuat undang-undang, karena akan mengetahui kekurangan terhadap ketentuan-ketentuan

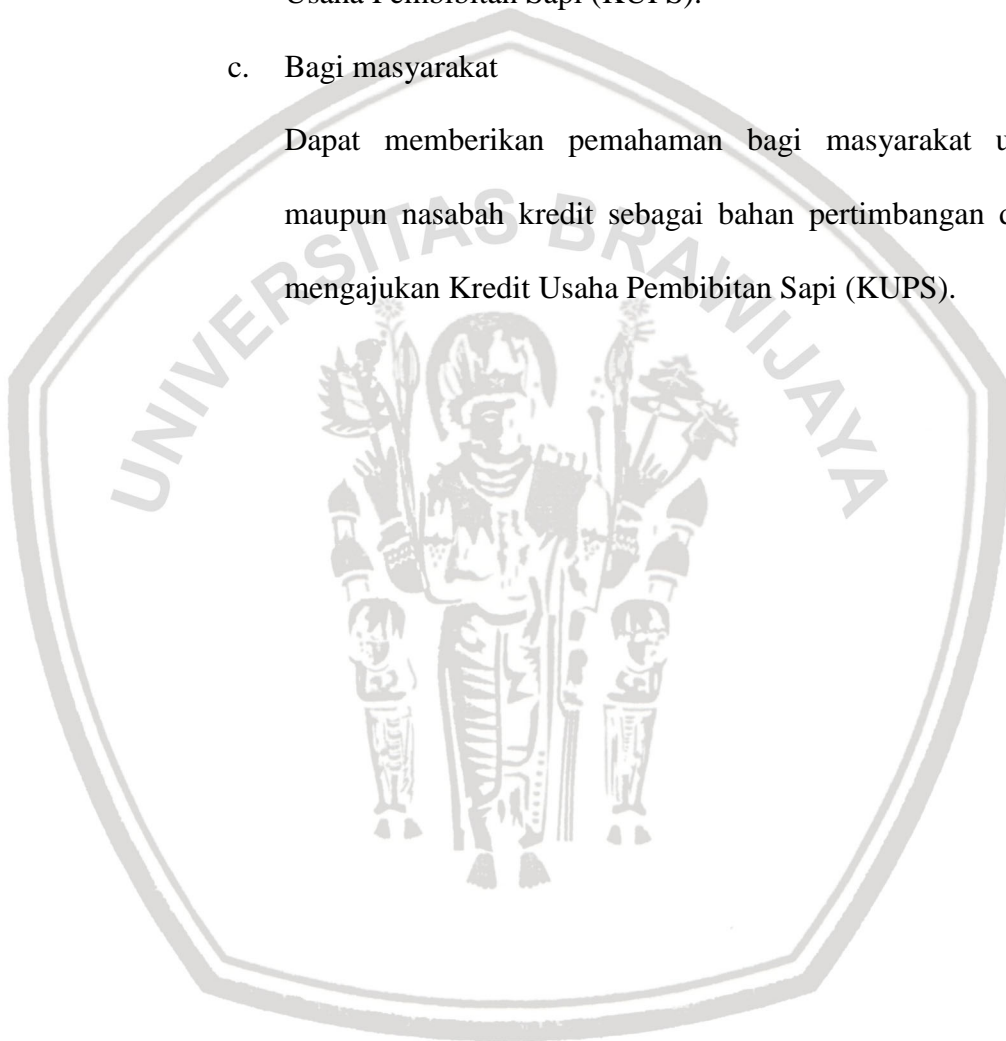
yang mengatur tentang Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS).

b. Bagi perbankan

Memberi tambahan informasi serta kontribusi pemikiran bagi pihak bank sebagai pertimbangan dalam pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS).

c. Bagi masyarakat

Dapat memberikan pemahaman bagi masyarakat umum maupun nasabah kredit sebagai bahan pertimbangan dalam mengajukan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS).



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

A. Pengertian Perlindungan Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), “perlindungan” berasal dari kata “lindung”, yang artinya menempatkan diri di bawah (di balik, di belakang) sesuatu supaya tidak terlihat atau tidak kena angin, panas, dan sebagainya. Sedangkan “perlindungan” memiliki pengertian tempat berlindung, hal (perbuatan dan sebagainya) memperlindungi.³⁴ “Sedangkan pengertian hukum menurut Kansil dan Christine S.T Kansil dalam bukunya yang berjudul Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia Edisi Kedua merupakan peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat, yakni peraturan yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib, pelanggaran-pelanggaran terhadap peraturan-peraturan tadi yang berakibat diambilnya tindakan yaitu dengan hukuman tertentu”.³⁵

Adapun pengertian hukum menurut KBBI adalah sebagai berikut:³⁶

1. Peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah;

³⁴<https://kbbi.web.id/lindung> diakses pada tanggal 1 Nopember 2017 pukul 17.20 WIB.

³⁵ C.S.T Kansil dan Christine S.T Kansil, **Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia Edisi Kedua**, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 3.

³⁶<https://kbbi.web.id/hukum> diakses pada tanggal 1 Nopember 2017 pukul 21.00 WIB.

2. undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat;
3. patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa (alam dan sebagainya) yang tertentu;
4. keputusan (pertimbangan) yang ditetapkan oleh hakim (dalam pengadilan); vonis

Hukum merupakan bagian yang tidak dapat dilepaskan dari kehidupan manusia, sehingga lahirlah fungsi hukum. Hukum diciptakan sebagai sarana untuk mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban subjek hukum, agar masing-masing subjek hukum dapat menjalankan kewajibannya dengan baik dan mendapatkan haknya secara wajar. Selain itu, hukum juga berfungsi sebagai instrument perlindungan bagi subjek hukum.³⁷ Menurut Sudikno Mertokusumo, hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia dapat terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Dalam hal ini dikenal dengan konsep perlindungan hukum.³⁸ Sehingga perlindungan hukum adalah pemberian pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat, agar dapat mereka nikmati semua hak yang diberikan oleh hukum.³⁹

³⁷ Ridwan HR, **Hukum Administrasi Negara**, PT RajaGrafindo Persada Jakarta, 2013, hlm. 265.

³⁸ Sudikno Mertokusumo, **Mengenal Hukum Suatu Pengantar (Edisi Kelima)**, Liberty, Yogyakarta, 2005, hlm. 43.

³⁹ Sutjipto Rahardjo, **Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah, Masalah-Masalah Hukum**, No. 1-6 Tahun x/10, 1993, hlm. 10.

B. Bentuk-bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum pada dasarnya dibagi menjadi 2 (dua), antara lain:⁴⁰

1. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan, dimana terhadap masyarakat diberikan kesempatan untuk berpendapat mengajukan keberatan sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat hal yang bersifat definitif. Dalam hal ini perlindungan hukum ditujukan untuk memberikan aspirasi atau keberatan-kebaratan bersifat mencegah. Sehingga, perlindungan hukum ini dianggap sebagai suatu tindakan untuk mencegah kerugian.

2. Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum represif terletak pada pemberian perlindungan setelah aturan hukum yang ada telah dilakukan suatu pelanggaran. Sehingga suatu perlindungan hukum yang diberikan apabila kerugian sudah terjadi. Misalnya: upaya hukum di pengadilan.

2.2 Tinjauan Umum tentang Perbankan

A. Pengertian Perbankan

Perbankan adalah segala sesuatu yang berkaitan tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, dan cara atau proses dalam

⁴⁰Philipus M. Hadjon, **Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia**, Bima Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 205.

melakukan aktivitas usahanya. Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa sistem perbankan merupakan suatu sistem yang berkaitan mengenai bank, dalam kelembagaan, kegiatan usaha, cara dan proses melaksanakan kegiatan usahanya secara keseluruhan.⁴¹ Mengenai sistem perbankan di Indonesia dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 atau yang selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan.

B. Fungsi Perbankan

Fungsi perbankan dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Perbankan yang menyatakan bahwa “*Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpunan penyalur dana masyarakat.*” Dari ketentuan tersebut dapat dilihat bahwa bank berfungsi sebagai penghubung para pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lacks of funds*).⁴²

C. Tujuan Perbankan

Perbankan di Indonesia mempunyai tujuan yang strategis dan tidak semata-mata berorientasi ekonomis, tetapi juga berorientasi kepada hal-hal yang nonekonomis seperti masalah yang menyangkut stabilitas nasional yang mencakup antara lain stabilitas politik dan stabilitas sosial.⁴³ Tujuan perbankan ini tercantum dalam ketentuan Pasal 4

⁴¹Hermansyah, *Op.Cit.*, hlm. 18.

⁴²*Ibid.*, hlm.20.

⁴³*Ibid.*.

Undang-Undang Perbankan bahwa perbankan bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional. Pembangunan nasional tersebut dilaksanakan dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional sehingga kesejahteraan rakyat banyak menjadi meningkat.⁴⁴

D. Pengertian Bank

Kata “bank” berasal dari bahasa Italia *banca* yang berarti *bance*, yaitu suatu bangku duduk, atau uang. Hal ini disebabkan pada zaman pertengahan, pihak banker Italia yang memberikan pinjaman-pinjaman melakukan usahanya tersebut dengan duduk di bangku-bangku di halaman pasar. Dalam perkembangannya, istilah bank dimaksudkan sebagai suatu jenis pranata finansial yang melaksanakan jasa-jasa keuangan seperti pinjaman, mengedarkan mata uang, mengadakan pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan untuk benda-benda berharga serta membiayai usaha perusahaan.⁴⁵

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), bank adalah Lembaga keuangan yang kegiatan pokoknya menyediakan kredit serta jasa di lalu lintas pembayaran dan perputaran uang. Sebenarnya pengertian “bank” dalam KBBI berasal dari pengertian bank yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan, yaitu:⁴⁶

⁴⁴Pasal 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

⁴⁵Djoni S. Gozali dan Rachmadi Usman, **Hukum Perbankan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 133-134.

⁴⁶Pasal 1 huruf a Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan

“Bank adalah Lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan oeredaran uang.”

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang

Perbankan merumuskan pengertian “bank” sebagai berikut:⁴⁷

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Dari pengertian tersebut bahwa bank berfungsi sebagai *financial intermediary* yang menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat serta memberikan jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran. Sebagai badan usaha, bank akan berusaha mendapatkan keuntungan dari usaha yang dijalankan. Sedangkan sebagai Lembaga keuangan, bank berkewajiban untuk menjaga kestabilan nilai uang, mendorong kegiatan ekonomi, dan perluasan kesempatan kerja.⁴⁸

E. Jenis-jenis Bank

Di Indonesia dikenal 2 (dua) jenis bank sebagaimana dapat dilihat dari ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Perbankan yaitu bank umum dan bank perkreditan rakyat.

1. Bank umum

Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.⁴⁹ Selain itu, bank umum dapat mengkhususkan diri untuk melaksanakan kegiatan

⁴⁷ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perbankan

⁴⁸ Djoni S. Gozali dan Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 136.

⁴⁹ Hermansyah, *Op.Cit.*, hlm. 20

tertentu antara lain melaksanakan kegiatan pembiayaan jangka Panjang, kegiatan untuk mengembangkan koperasi, pengembangan pengusaha ekonomi lemah/pengusaha kecil, pengembangan ekspor non migas, dan pengembangan pembangunan perumahan.⁵⁰

2. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

BPR yaitu “bank yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.”⁵¹

2.3 Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit

A. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari bahasa Latin yaitu “*creditus*” yang merupakan bentuk *past participle* dari kata *credere* yang artinya *to trust* atau *faith*. *Trust* mengandung pengertian kepercayaan. Dalam hal ini kreditur (yang memberi kredit, lazim bank) dalam hubungan perkreditan dengan debitur (nasabah, penerima kredit) mempunyai kepercayaan bahwa debitur dalam jangka waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama, dapat mengembalikan (membayar kembali) kredit yang bersangkutan.⁵² Jika dihubungkan dengan tugas Bank, maka Bank selaku kreditur percaya untuk meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah

⁵⁰*Ibid.*, hlm. 21.

⁵¹*Ibid.*, hlm. 20.

⁵²D. Gandaprawira, **Perkembangan Hukum Perkreditan Nasional dan Internasional**, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Jakarta, 1992, hlm 1.

dalam kemampuannya membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang telah ditentukan.⁵³

Berdasarkan Pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, definisi kredit yaitu:⁵⁴

“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Berdasarkan pengertian tersebut menunjukkan bahwa prestasi yang wajib dilaksanakan oleh debitur terhadap kredit yang diberikan kepadanya tidak hanya dalam melunasi utangnya namun disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.⁵⁵

B. Unsur-unsur Kredit

Menurut Thomas Suyatno, unsur-unsur kredit terdiri atas :⁵⁶

1. Kepercayaan, adalah keyakinan dari pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang
2. Tenggang waktu, yaitu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.

152. ⁵³Gatot Supramono, **Perbankan dan Masalah Kredit**, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hlm.

⁵⁴ Pasal 1 angka 11 No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

⁵⁵ Hermansyah, *Op.Cit.*, hlm. 57-58

⁵⁶*Ibid.*, hlm. 58-59.

3. *Degree of risk*, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit yang diberikan semakin tinggi pula risikonya, karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos masa depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan.
4. Prestasi atau objek kredit. Dalam hal ini tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa. Namun, seiring perkembangan kehidupan ekonomi, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering dijumpai.

C. Prinsip-prinsip dalam Pemberian Kredit Bank

Pada dasarnya pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur akan selalu berpedoman pada 2 (dua) prinsip, antara lain:⁵⁷

1. Prinsip kepercayaan.

Bahwa pemberian kredit oleh bank akan didasarkan pada kepercayaan. Bank mempunyai kepercayaan bahwa kredit yang diberikan akan memiliki manfaat bagi nasabah debitur sesuai dengan peruntukannya, serta bank percaya bahwa debitur yang bersangkutan dapat melunasi utang kredit yang telah diperjanjikan sebelumnya dalam jangka waktu tertentu beserta bunganya.

2. Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*)

⁵⁷*Ibid.*, hlm. 67

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk dalam pemberian kredit bank harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian yang direalisasikan dalam bentuk penerapan secara konsisten berlandaskan itikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan pemberian kredit oleh bank yang berkenaan.

Dalam hal ini bank akan selalu berkeinginan bahwa kredit yang diberikannya tidak menjadi kredit yang bermasalah di kemudian hari. Oleh karena itu, sebelum memberikan kredit, bank harus melaksanakan penilaian dengan seksama yang berpedoman kepada Formula 4P dan Formula 5C.

Formula 4P dapat diuraikan sebagai berikut:⁵⁸

1. *Personality*. Hal ini terkait dengan data secara lengkap mengenai kepribadian pemohon kredit, antara lain riwayat hidup, pengalaman dalam berusaha, dan lain-lain.
2. *Purpose*. Selain kepribadian dari pemohon kredit, bank juga harus mencari data tentang tujuan dan penggunaan kredit tersebut sesuai *lines of business* kredit bank yang bersangkutan.
3. *Prospect*. Dalam hal ini bank harus menganalisis dengan cermat mengenai bentuk usaha yang akan dijalankan oleh pemohon kredit, apakah usaha tersebut mempunyai prospek di kemudian hari ditinjau dari aspek ekonomi dan kebutuhan masyarakat.

⁵⁸*Ibid.*, Hlm. 64.

4. *Payment*. Dalam hal menyalurkan kredit, bank harus mengetahui kemampuan dari pemohon kredit untuk melunasi utang dalam jangka waktu tertentu dan dalam jumlah tertentu.

Sedangkan formula 5C dapat diuraikan sebagai berikut:⁵⁹

1. *Character*. Dalam hal ini dilakukan penilaian terhadap watak, moral, dan sifat-sifat pribadi dari debitur. Penilaian terhadap karakter ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas dan kemauan dari nasabah debitur untuk memenuhi kewajiban dan menjalankan usahanya. Informasi ini diperoleh dari riwayat hidup, riwayat usaha, dan informasi dari usaha-usaha yang sejenis.
2. *Capacity*. Yang dimaksud disini adalah kemampuan calon nasabah debitur untuk mengelola kegiatan usahanya dan mampu melihat prospektif masa depan, sedangkan usahanya akan dapat berjalan dengan baik dan memberikan keuntungan, yang dapat menjamin mampu melunasi utang kreditnya dengan jumlah dan jangka waktu yang ditentukan.
3. *Capital*. Dalam hal ini bank harus terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap modal yang dimiliki oleh pemohon kredit. Penyelidikan ini difokuskan kepada bagaimana distribusi modal ditempatkan oleh pengusaha tersebut, sehingga segala sumber yang ada dapat berjalan secara efektif.

⁵⁹*Ibid.*, Hlm. 65.

4. *Collateral*. Jaminan atas persetujuan pemberian kredit yang meupakan sarana pengaman atas resiko yang mungkin terjadi wanprestasi di kemudian hari, misalnya terjadi kredit macet. Jaminan ini diharapkan mampu melunasi utang kredit baik utang pokok maupun bunganya.
5. *Condition of economy*. Dalam hal ini terkait dengan kondisi ekonomi secara umum dan kondisi sector usaha pemohon kredit.

D. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah *accessoir*-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjanjinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.⁶⁰ Menurut Sutan Remy Syahdeni, perjanjian kredit dijadikan dasar dalam memberikan hak bagi nasabah untuk menggunakan kredit.⁶¹

Persetujuan pinjam-meminjam antara bank dengan lain pihak (nasabah) dimana pihak peminjam berkewajiban melunasi pinjamannya setelah jangka waktu tertentu dengan bunga yang telah ditetapkan itu dinamakan "perjanjian kredit" atau "akad kredit".

E. Kredit Bermasalah (*Nonperforming Loan*)

Kredit bermasalah (*nonperforming loan*) merupakan suatu risiko dalam pemberian kredit oleh bank. Kredit dikategorikan sebagai kredit

⁶⁰*Ibid.*, hlm.71

⁶¹Sutan Remy Sjahdeini, **Hak Tanggungan**, Cetakan Pertama, Airlangga University Press, Surabaya, 1996, hlm. 35

bermasalah (*nonperforming loan*) ketika kualitas kredit tersebut tergolong pada tingkat kolektibilitas kurang lancar, diragukan, atau macet.⁶² Untuk menyelesaikan kredit bermasalah tersebut dapat ditempuh dua cara, yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Yang dimaksud penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai kreditor dan nasabah sebagai debitur. Dalam hal ini penyelamatan kredit dapat melalui *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*. Sedangkan penyelesaian kredit yaitu suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum.⁶³

Rescheduling (penjadwalan kembali) merupakan upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu kredit termasuk tenggang (*grace period*), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu dengan penambahan kredit. Sedangkan *Reconditioning* (persyaratan kembali) yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran, dan/atau jangka waktu kredit saja. Tetapi perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan. *Restructuring* (penataan kembali) yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas

⁶² Hermansyah, *Op.Cit.*, hlm. 75.

⁶³ *Ibid.*, hlm. 76.

seluruh atau sebagian kredit menjadi perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa rescedulling dan/atau reconditioning.⁶⁴

2.4 Tinjauan Umum tentang Jaminan

A. Pengertian Jaminan

“Menurut Rachmadi Usman, Jaminan dapat diartikan sebagai kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi utangnya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya”.⁶⁵ Dalam perspektif hukum perbankan, istilah jaminan dibedakan dengan istilah agunan. Jaminan merupakan keyakinan atas itikad, kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya maupun pengembalian pembiayaan dimaksud sesuai dengan diperjanjikan. Sehubungan dengan itu, maka Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang No.10 Tahun 1998, menyatakan bahwa :⁶⁶

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Adapun istilah agunan dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang No.10 Tahun 1998, diartikan sebagai berikut:⁶⁷

⁶⁴*Ibid.*, hlm. 76.

⁶⁵ Rachmadi Usman, **Hukum Jaminan Keperdataan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm.

66.

⁶⁶ Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

⁶⁷ Pasal 1 angka 23 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

“Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.”

Berdasarkan pernyataan di atas, pengertian jaminan lebih luas daripada agunan, dimana agunan berkaitan dengan barang sementara jaminan tidak hanya berkaitan dengan barang namun berkaitan juga dengan *character, capacity, capital, condition of economy* dari nasabah debitur yang bersangkutan.⁶⁸

Berdasarkan pendapat para ahli, jaminan diartikan sebagai berikut :

- a. Mariam Darus Badruzaman menyatakan bahwa jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya terhadap suatu perikatan.⁶⁹
- b. Menurut Hartono Hadisaputro, jaminan merupakan suatu yang diberikan debitur kepada kreditur yang menyebabkan kepercayaan bahwa debitur akan melakukan prestasi yang dapat dinilai dengan uang yang ditimbulkan dalam perikatan.⁷⁰
- c. Thomas Suyatno menyatakan bahwa jaminan adalah penyerahan pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang.⁷¹

⁶⁸ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 67.

⁶⁹ Mariam Darus Badruzaman, **Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan, Artikel dalam Jurnal Hukum Bisnis Volume 11**, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta, 2000, hlm. 12

⁷⁰ Hartono Hadisaputro, **Seri Hukum Perdata : Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan**, Liberty, Yogyakarta, 1984, hlm. 50.

⁷¹ Thomas Suyatno, **Dasar-Dasar Perkreditan**, PT Gramedia, Jakarta, 1989, hlm.70.

Sehingga berdasarkan pengertian jaminan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa fungsi utama dari jaminan adalah untuk menyakinkan bank atau kreditor bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama.⁷² Jaminan tersebut merupakan suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan debitur kepada kreditor sebagai akibat dari perjanjian utang piutang maupun perjanjian lain. Penyerahan kebendaan tersebut sebagai tanggungan atas pemberian pinjaman atau fasilitas kredit yang diberikan kreditor kepada debitur sampai debitur melunasi utangnya tersebut. Namun jika debitur wanprestasi, kebendaan yang dapat dinilai dengan uang tersebut akan digunakan untuk pelunasan seluruh atau sebagian dari pinjaman.⁷³

Istilah jaminan telah lazim digunakan dalam bidang ilmu hukum dan telah digunakan dalam beberapa peraturan perundang-undangan tentang lembaga jaminan daripada istilah agunan. Oleh karena itu, istilah yang digunakan bukan hukum agunan, lembaga agunan, agunan kebendaan, agunan perseorangan atau hak agunan melainkan hukum jaminan, lembaga jaminan, jaminan kebendaan jaminan perseorangan dan hak jaminan. Hukum jaminan merupakan terjemahan dari istilah *security of law*, *zekerheidsstelling* atau *zekerheidsrechten*.⁷⁴

⁷² Hermansyah, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia**, Kencana, Jakarta, 2005, hlm.73.

⁷³ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 69.

⁷⁴ *Ibid.*, hlm. 1.

Salim HS mengartikan hukum jaminan sebagai keseluruhan peraturan hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pengikatan jaminan untuk memperoleh fasilitas kredit.⁷⁵ Dari pendapat tersebut pada intinya hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitur) dan penerima jaminan (kreditor) sebagai pembebanan utang tertentu (kredit) dengan jaminan (benda atau orang tertentu). Pada hukum jaminan tidak hanya mengatur hak-hak kreditor yang berkaitan dengan jaminan pelunasan utang tertentu, namun juga sama-sama mengatur hak-hak kredit dan hak-hak debitur berkaitan dengan jaminan pelunasan utang tertentu.⁷⁶

B. Asas-asas Hukum Jaminan

Berdasarkan analisa dari berbagai aturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan, maka ditemukan beberapa asas penting dalam hukum jaminan, yaitu:⁷⁷

1. Asas *publicitet* yaitu asas yang menyatakan bahwa semua hak (hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek) wajib didaftarkan. Pendaftaran ini bertujuan agar pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan.

⁷⁵Salim H.S, **Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia**, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 6.

⁷⁶ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 2.

⁷⁷ Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 9.

2. Asas *specialitet*, bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang telah didaftarkan atas nama orang tertentu.
3. Asas tidak dapat dibagi-bagi, yaitu asas yang menyatakan bahwa dapat dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak jaminan meskipun telah dilakukan pembayaran sebagian.
4. Asas *inbezittstelling* yaitu barang jaminan (gadai) wajib diserahkan dan berada pada penerima gadai.
5. Asas horizontal yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Dalam hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai (baik tanah Negara atau tanah hak milik). Ketika terdapat bangunan milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.

C. Jenis Jaminan

Jaminan dapat dikategorikan menurut hukum yang berlaku di Indonesia. Penggolongan ini dimaksudkan untuk mempermudah pihak debitur dalam membebani hak-hak yang akan digunakan dalam pemasangan jaminan. Berikut penggolongan 2 (dua) macam jaminan, antara lain:

1. Jaminan materiil (kebendaan)

Jaminan kebendaan dalam hal ini memiliki ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului diatas

benda-benda tertentu serta memiliki sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.⁷⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan menyatakan bahwa “jaminan materiil adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan”.⁷⁹ Hingga saat ini jaminan kebendaan yang masih berlaku adalah:⁸⁰

- a. Gadai
 - b. Hak tanggungan
 - c. Jaminan fidusia
 - d. Hipotek atas kapal laut dan pesawat udara
2. Jaminan Imateriil (perorangan)

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, bahwa “Jaminan imateriil adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya”.⁸¹ Dalam hal ini jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, namun hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang

⁷⁸Salim HS, *Op.Cit.*, Hlm. 23.

⁷⁹Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, **Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fidusia di dalam Praktek dan Pelaksanaannya di Indonesia**, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1977, hlm. 46.

⁸⁰Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 25.

⁸¹Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op.Cit.*, hlm. 47.

yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan. Yang termasuk jaminan perorangan, antara lain:⁸²

- a. Penanggung (borg) adalah orang lain yang dapat ditagih;
- b. Tanggung menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng;
- c. Perjanjian garansi.

Sehingga dalam hal ini jaminan imateriil lebih bersifat “kontraktual”, yakni yang terbit karena adanya perjanjian tertentu, yang khusus ditujukan terhadap barang-barang tertentu maupun yang tidak ditujukan terhadap barang tertentu.

D. Sifat Perjanjian Jaminan

Terdapat 2 (dua) macam perjanjian kebendaan, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian ikutan (*accessoir*). Perjanjian pokok adalah perjanjian yang digunakan dalam rangka memperoleh fasilitas kredit dari Lembaga Perbankan atau Lembaga Keuangan Nonbank.⁸³ Sedangkan perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang bersifat tambahan yang berkaitan dengan perjanjian pokok. Dalam hal ini perjanjian jaminan bersifat *accessoir* yaitu mengikuti perjanjian pokok. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan akan bergantung pada perjanjian pokok.⁸⁴

2.5 Tinjauan Umum tentang Fidusia

⁸²Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 23-25.

⁸³Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 29.

⁸⁴Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 30.

A. Pengertian Fidusia

Fidusia berasal dari kata *fiduciair* atau *fide* yang artinya kepercayaan yaitu penyerahan hak milik atas benda berdasarkan prinsip kepercayaan sebagai jaminan bagi pelunasan utang tertentu yang kemudian memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditur yang dalam hal ini adalah penerima fidusia terhadap kreditur yang lain. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No.42 Tahun 1999 bahwa:⁸⁵

“Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya yang diadakan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda”

Dari pengertian fidusia diatas maka dapat diketahui unsur-unsur fidusia itu, yaitu:

1. Pengalihan hak kepemilikan suatu benda.
2. Dilakukan atas dasar kepercayaan.
3. Kebendaannya tetap dalam penguasaan pemilik benda.

Dengan melihat unsur-unsur di atas, maka telah terjadi penyerahan dan pemindahan kepemilikan atas suatu benda atas dasar *fiduciair* dengan syarat bahwa benda yang hak kepemilikannya tersebut dipindahkan kepada penerima fidusia tetap dalam penguasaan pemilik benda (pemberi fidusia). Dalam hal ini yang diserahkan adalah hak kepemilikan atas suatu benda yang dijadikan sebagai jaminan, sehingga secara yuridis hak kepemilikan atas benda yang dijaminkan tersebut beralih kepada kreditor (penerima gadai). Sementara itu, secara ekonomis hak

⁸⁵ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

kepemilikannya tetap berada di tangan atau dalam penguasaannya pemiliknya (pemberi fidusia).⁸⁶

Dengan adanya “hak kepemilikan” atas kebendaan jaminan fidusia ini, tidak berarti kreditor penerima dari jaminan fidusia akan betul-betul menjadi pemilik kebendaan yang dijaminakan dengan fidusia tersebut. Dalam kedudukan sebagai kreditor (penerima fidusia), dia mempunyai hak untuk menjual kebendaan fidusia yang dijaminakan kepadanya “seolah-olah” dia menjadi pemilik dari kebendaan fidusia, bila debitur (pemberi fidusia) wanprestasi.⁸⁷

Selain itu, Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia merumuskan pengertian jaminan fidusia, yaitu:⁸⁸

“Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya”

Berdasarkan perumusan dari ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Jaminan Fidusia, unsur-unsur jaminan fidusia yaitu:⁸⁹

1. Sebagai lembaga hak jaminan kebendaan dan hak yang diutamakan;
2. Kebendaan bergerak sebagai obyeknya;

⁸⁶ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 152.

⁸⁷ *Ibid.*, hlm. 153.

⁸⁸ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

⁸⁹ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 153-154.

3. Kebendaan tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dibebani dengan Hak Tanggungan juga menjadi objek jaminan fidusia;
4. Kebendaan menjadi objek jaminan fidusia tersebut dimaksudkan sebagai agunan;
5. Untuk pelunasan suatu utang tertentu;
6. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.

B. Obyek Jaminan Fidusia

Selain benda yang sudah dimiliki pada saat dibuatnya Jaminan Fidusia, juga benda yang diperoleh kemudian dapat dibebani dengan Jaminan Fidusia. Ketentuan ini berarti bahwa benda tersebut demi hukum akan dibebani dengan Jaminan Fidusia pada saat benda dimaksud menjadi milik pemberi fidusia. Pembebanan Jaminan Fidusia atas benda, termasuk piutang, yang diperoleh kemudian tidak perlu lagi dibuat perjanjian Jaminan Fidusia tersendiri. Dimungkinkannya pembebanan Jaminan Fidusia atas benda yang diperoleh kemudian sangat membantu dan menunjang pembiayaan pengadaan/pembelian persediaan bahan baku, bahan penolong dan benda jadi.

Dengan memperhatikan ketentuan dalam Undang-undang Jaminan Fidusia, maka obyek Jaminan Fidusia dapat meliputi:⁹⁰

1. Benda tersebut harus dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum;

⁹⁰ Munir Fuady, **Jaminan Fidusia**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 23.

2. Benda bergerak berwujud. Contohnya: kendaraan bermotor, mesin-mesin pabrik yang tidak melekat pada tanah/bangunan pabrik; perhiasan; alat inventaris kantor; kapal laut berukuran dibawah 20m³; perkakas rumah tangga; alat-alat pertanian.
3. Hasil dari benda yang menjadi obyek jaminan baik benda bergerak berwujud atau benda bergerak tidak berwujud atau hasil dari benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan.
4. Benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak bisa dibebani hak tanggungan, yaitu hak milik satuan rumah susun di atas tanah hak pakai atas tanah negara dan bangunan rumah yang dibangun di atas tanah orang lain.

C. Pendaftaran Jaminan Fidusia

Pendaftaran jaminan fidusia diatur dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dan PP No. 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia. Peraturan Pemerintah ini meliputi pendaftaran fidusia, tata cara perbaikan sertifikat, perubahan sertifikat, pencoretan pendaftaran dan penggantian sertifikat.

Adapun tujuan pendaftaran jaminan fidusia antara lain:⁹¹

1. Memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan;

⁹¹ Salim HS, *Op. Cit*, hlm. 82.

2. Memberikan hak preferen terhadap penerima fidusia dari penerima fidusia lainnya. Hal ini dikarenakan jaminan fidusia memberikan hak kepada penerima fidusia supaya tetap menguasai objek jaminan fidusia.

D. Hapusnya Jaminan Fidusia

Menurut Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fdusia. Fidusia hapus karena:⁹²

1. Hapusnya perhitungan pokok;
2. Karena musnahnya benda jaminan;
3. Karena adanya pelepasan hak;
4. Karena pelaksanaan hak verhaal dalam hal wanprestasi dari debitur.

Sedangkan hapusnya perikatan, menurut Pasal 1381 KUHPerdara bisa terjadi karena:⁹³

1. Pembayaran Penawaran pembayaran tunai
2. Pembaharuan hutang (novasi)
3. Kompensasi
4. Pembebasan hutangnya
5. Musnahnya barang yang terhutang
6. Kebatalan atau pembatalan
7. Berlakunya syarat batal
8. Lewatnya waktu

E. Tentang Barang Persediaan (*Inventory*)

⁹² Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fdusia

⁹³ J. Satrio, Hukum Jaminan, **Hak Jaminan Kebendaan**, Kencana, Jakarta, 2006, hlm. 178

Menurut Undang-Undang Jaminan Fidusia, “benda adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotek” (Pasal 1 angka 4 UU Jaminan Fidusia).⁹⁴

Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, objek jaminan fidusia dapat dibedakan sebagai berikut:

1. Benda yang dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum (Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999).
2. Benda yang bergerak maupun yang tak bergerak yang tidak bisa dibebani hak tanggungan atau hipotek.
3. Piutang (Pasal 9 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999).
4. Dapat atas satu satuan atau jenis benda dan lebih dari satu jenis atau satuan benda.
5. Termasuk hasil dari benda yang telah menjadi objek jaminan fidusia dan juga hasil klaim asuransi objek jaminan fidusia tersebut (Pasal 10 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999).
6. Benda persediaan (*inventory*) (Pasal 20 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999)

Adapun objek jaminan fidusia adalah benda bergerak. Pengaturan terkait benda bergerak tersebut bisa ditemui pada Pasal 509 KUHPdata yang berbunyi, “*barang bergerak karena sifatnya adalah barang yang dapat berpindah sendiri atau dipindahkan.*” Benda persediaan (*inventory*)

⁹⁴ M. Bahsan, **Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia**, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hlm. 52

dapat dikategorikan sebagai objek jaminan fidusia. “*Inventory*” meliputi semua barang yang dimiliki oleh suatu perusahaan pada saat tertentu, dengan tujuan untuk dijual kembali atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal perusahaan sebagai barang yang dimiliki untuk dijual atau diasumsikan untuk dimasa yang akan datang. Sehingga barang dagangan (*inventory*) merupakan suatu asset dalam bentuk barang-barang yang dimiliki untuk dijual dalam operasi perusahaan maupun barang-barang yang sedang di dalam proses pembuatan.⁹⁵

Dalam hal ini sapi-sapi dalam KUPS tersebut dianggap sebagai barang *inventory* dimana pelaku usaha tersebut dapat menjualnya dalam bentuk daging maupun susu sapi sebagai operasi perusahaan mereka. Sehingga sapi milik pelaku usaha tersebut dapat dibebankan dengan jaminan fidusia. Perjanjian kredit dengan jaminan fidusia barang *inventory* merupakan suatu persetujuan antara debitur dan kreditur yang mana kreditur memberikan pinjaman uang kepada debitur dengan jaminan fidusia barang persediaan (*inventory*).⁹⁶

2.6 Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

A. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996, pengertian Hak Tanggungan adalah :⁹⁷

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut

⁹⁵ Irma Devita Purnamasari, *Op.Cit.*, hlm. 86.

⁹⁶*Ibid.*, hlm. 86.

⁹⁷Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Unsur-unsur yang terdapat pada hak tanggungan adalah sebagai berikut:⁹⁸

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah. Dijelaskan bahwa hak penguasaan yang secara khusus diberikan kepada kreditur, yang memberikan wewenang kepadanya untuk menjual lelang tanah yang secara khusus dijadikan sebagai agunan piutangnya serta mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutang dengan mendahului kreditur-kreditur lainnya, jika ternyata debitur cidera janji.
2. Hak atas tanah berikut maupun tidak berikut benda-benda lainnya yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut. Hak tanggungan dibebankan hanya pada hak atas tanah, tetapi juga dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut benda-benda yang ada di atas tanah tersebut.
3. Untuk pelunasan utang tertentu. Bahwa hak tanggungan tersebut dapat menyelesaikan utang-utang yang dibayar debitur yang ada pada kreditur.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya (*droit de preference*)

Prof. Budi Harsono memberi penjelasan bahwa “hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk

⁹⁸ Salim HS, *Op. Cit*, hlm. 96.

berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan”. Tetapi bukan dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan menjual apabila debitur wanprestasi serta mengambil dari hasil seluruhnya ataupun sebagian sebagai lunasnya pembayaran utang debitur kepadanya. Esensi definisi hak tanggungan tersebut terletak pada penguasaan hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah oleh kreditur bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika debitur cidera janji.⁹⁹

B. Asas-asas Hak Tanggungan

Adapun asas-asas hak tanggungan adalah sebagai berikut:¹⁰⁰

1. Mempunyai kedudukan yang diutamakan untuk kreditur pemegang hak tanggungan yang terdapat Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996;
2. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996);
3. Hanya diikat pada hak atas tanah yang telah ada, terdapat Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
4. Dapat dibebankan selain tanah serta berikut benda lain yang berkenaan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
5. Dapat dibebankan pada benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di masa mendatang (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

⁹⁹ Salim HS, *Op. Cit*, hlm. 97

¹⁰⁰ *Ibid.*, hlm. 102-103.

6. Sifat perjanjiannya adalah *accessoir* (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
7. Dapat dijadikan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
8. Menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
9. Mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
10. Tidak dapat diletakkan sita pengadilan;
11. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
12. Harus didaftarkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
13. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
14. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

C. Objek Hak Tanggungan

Setiap hak atas tanah pada dasarnya dapat dijadikan jaminan utang, namun hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memuat persyaratan sebagai berikut:¹⁰¹

1. Dapat dinilai dengan uang;
2. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;

¹⁰¹*Ibid.*, hlm. 104.

3. Bersifat dapat dipindahtangankan, karena jika debitur cidera janji maka benda yang dijadikan jaminan utang tersebut akan dijual di muka umum;
4. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu antara lain:¹⁰²

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai, dalam hal hak milik ataupun hak atas tanah negara
5. Hak atas tanah yang menyangkut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang sudah ada maupun akan ada dikemudian hari merupakan satu kesatuan dengan tanah itu dan termasuk hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas telah dinyatakan pada akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

D. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Secara sistematis tata cara pendaftaran adalah sebagai berikut:¹⁰³

1. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak

¹⁰²*Ibid.*, hlm. 105.

¹⁰³*Ibid.*, hlm. 179-180.

tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan. Berkas tersebut antara lain:

- a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 dan termasuk daftar jenis surat yang disampaikan;
 - b. Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dan penerima hak tanggungan;
 - c. Fotokopi surat identitas pemberi serta pemegang hak tanggungan;
 - d. Sertipikat asli hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun yang dijadikan objek hak tanggungan;
 - e. Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan;
 - f. Salinan akta pemberian hak tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT untuk disahkan sebagai Salinan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat hak tanggungan;
 - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan.
2. Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya kedalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan dan menyalin catatan itu pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
 3. Tanggal buku tanah hak tanggungan merupakan tanggal hari ke 7 sesudah penerimaan secara lengkap surat yang diperlukan ada saat pendaftaran. Jika hari ketujuh jatuh hari libur maka buku tanah akan diberikan tanggal hari kerja setelahnya.

E. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggungan diatur pada Pasal 18 dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996. Adapun hapusnya hak tanggungan tersebut dikarenakan oleh:¹⁰⁴

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
2. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
3. Pembersihan hak tanggungan menurut penetapan peringkat oleh Ketua PN;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan

F. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dalam hal ini, Salinan Putusan dan Grosse Akta (salinan pertama dari akta autentik) yang dapat dieksekusi. Grosse akta dapat dieksekusi karena memuat titel eksekutorial, sehingga disamakan dengan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.¹⁰⁵ Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Lahirnya eksekusi ini disebabkan pemberi hak tanggungan tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana semestinya, walaupun yang bersangkutan telah diberikan somasi 3 kali berturut-turut oleh kreditur. Adapun eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 cara, yaitu:¹⁰⁶

¹⁰⁴*Ibid.*, hlm. 187.

¹⁰⁵*Ibid.*, hlm. 189.

¹⁰⁶*Ibid.*, hlm. 190-191.

1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui melalui pelelangan umum. Hal ini merupakan perwujudan dari kedudukan yang diposisikan utama yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal ada lebih dari pemegang hak tanggungan. Hal itu berdasar pada janji pemberi hak tanggungan, bahwa apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa persetujuan pemberi hak tanggungan dan dari hasil penjualan objek hak tanggungan akan diambil untuk pelunasan piutangnya, lebih dahulu daripada kreditur-kreditur lainnya.
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan. Irah-irah yang terdapat dalam sertifikat tersebut menerangkan terdapat kekuatan eksekutorial di sertifikat hak tanggungan, oleh karenanya apabila debitur wanprestasi maka dapat untuk dieksekusi sama halnya ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap.
3. Eksekusi di bawah tangan. Dalam hal ini akan dilakukan penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga tertinggi.

G. Pencoretan (Roya) Hak Tanggungan

Roya adalah pencoretan hak tanggungan pada buku hakatas tanah serta sertipikatnya. Jika hak tanggungan hapus/lepas maka kantor Pertanahan melaksanakan roya(pencoretan) catatan hak tanggungan di buku tanah ha katas tanah dan sertifikatnya. Sertikat hak tanggungan tersebut dinyatakan tidak berlaku oleh kantor Pertanahan.¹⁰⁷ Roya hak tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 22 Undang-Undang Noor 4 tahun 1996.

Permohonan roya dilakukan oleh seorang yang berkepentingan dengan melampiri beberapa hal antara lain:¹⁰⁸

1. Sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa hak tanggungan hapus karena piutangnya telah lunas
2. Pernyataan tertulis dari pihak kreditur bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin oleh hak tanggungan telah lunas atau kreditur melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan. Namun jika kreditur tak bersedia memberikan pernyataan sesuai yang dikemukakan itu maka yang berkepentingan bisa mengajukan permintaan perintah Roya terhadap Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukumnya menurut tempat hak tanggungan yang bersangkutan didaftarkan. Namun jika permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh pengadilan negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadila Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan. Permohonan perintah

¹⁰⁷*Ibid.*, hlm. 191.

¹⁰⁸*Ibid.*, hlm. 191-192.

pencoretan hak tanggungan tersebut akan dilakukan dengan melampirkan Salinan penetapan atau putusan pengadilan negeri yang bersangkutan, setelah itu Kantor Pertanahan akan melakukan pencoretan dalam waktu 7 hari kerja.

H. Roya Partial

Terdapat pengecualian apabila objek Hak Tanggungan tersebut terdiri dari beberapa sertifikat hak atas tanah, maka kreditur dapat menerbitkan surat keterangan Roya Partial.¹⁰⁹ Mengenai ketentuan Roya Partial ini, sangat erat hubungannya dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UU No.4 Tahun 1996 yang mengatur antara lain bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT.¹¹⁰

Kekecualian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) di atas adalah bahwa untuk kepentingan Pemberi Hak Tanggungan (debitur) dapat diperjanjikan dan disebutkan dalam APHT yang bersangkutan bahwa pelunasan hutang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan tersebut. Bagian yang bersangkutan akan terbebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya dan hak tanggungan tersebut selanjutnya hanya membebani sisa obyeknya untuk menjamin sisa hutang yang belum

¹⁰⁹ Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya**, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 413.

¹¹⁰ Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

dilunasi.¹¹¹ Ditegaskan bahwa Roya Partial hanya dapat dilakukan apabila diperjanjikan terlebih dahulu oleh Debitur dan Kreditur pada saat pembuatan APHT.¹¹²

Berdasarkan perkembangannya kemudian diberikan kemungkinan melakukan Roya Partial tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu. Hal ini dituangkan dalam ketentuan Pasal 124 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang berbunyi :¹¹³

1. Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan sebagian utang yang dijamin, dengan ketentuan bahwa:
 - 1) Obyek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak, dan
 - 2) Kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
2. Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga bisa dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan itu.

Namun, beberapa saat setelah itu Badan Pertanahan Nasional melalui surat edarannya tertanggal 8 Pebruari 2000 Nomor 600-494-D.IV mengeluarkan instruksi bahwa untuk pelaksanaan Roya Partial harus kembali mengikuti ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

¹¹¹ Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

¹¹² *Ibid.*, hlm. 413.

¹¹³ Pasal 124 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

2.7 Tinjauan Umum tentang Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS)

A. Pengertian KUPS

Dalam melaksanakan kegiatan budidaya menghasilkan bibit ternak sapi, para peternak akan membutuhkan pendanaan perbankan dengan pemberian kredit dengan dikeluarkannya fasilitas Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS). Pengertian KUPS dijelaskan dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.05/2009 yang menyatakan bahwa KUPS merupakan suatu kredit yang diberikan oleh bank pelaksana kepada pelaku usaha yang melaksanakan kegiatan pembibitan sapi dengan memperoleh subsidi bunga dari Pemerintah.¹¹⁴

Pemerintah bekerjasama dengan Bank Pelaksana untuk mengucurkan kredit untuk para peternak yang ingin mengembangkan usaha ternak mereka dengan menjadikan hewan ternaknya sebagai objek jaminan kredit. Bank memiliki kewajiban dalam menyediakan, menyalurkan, dan menatausahakan KUPS.¹¹⁵ KUPS tersebut kemudian akan disertai bunga yang telah disubsidi oleh Pemerintah. Subsidi bunga adalah sebagian bunga yang menjadi beban Pemerintah sebesar selisih antara tingkatan bunga KUPS yang diberlakukan dengan tingkat bunga yang dibebankan terhadap Peserta.¹¹⁶ Sehingga selisih antara suku bunga

¹¹⁴ Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.05/2009 tentang Kredit Usaha Pembibitan Sapi

¹¹⁵ Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.05/2009 tentang Kredit Usaha Pembibitan Sapi

¹¹⁶ Pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.05/2009 tentang Kredit Usaha Pembibitan Sapi

KUPS dan suku bunga pasar yang seharusnya diterima oleh bank, disubsidi atau ditanggung oleh Pemerintah.

B. Pelaku Usaha Pembibitan Sapi

Terdapat beberapa pelaku usaha dalam pelaksanaan KUPS. Pelaku usaha tersebut wajib melakukan pola kemitraan dengan peternak.¹¹⁷ Adapun pelaku usaha dalam melaksanakan kegiatan pembibitan sapi antara lain:

1. Perusahaan pembibitan

Perusahaan pembibitan yang dimaksud adalah perusahaan yang bergerak di bidang pembibitan sapi dan telah memenuhi ijin usaha pembibitan sapi. Dalam hal ini perusahaan pembibitan tersebut wajib berbadan hukum.¹¹⁸

2. Koperasi

Koperasi yang kegiatan usaha pembibitan sapi merupakan koperasi primer yang artinya bahwa koperasi tersebut didirikan oleh dan beranggotakan orang-seorang.¹¹⁹ Koperasi tersebut bergerak di bidang pembibitan sapi yang mana calon

¹¹⁷ Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.05/2009 tentang Kredit Usaha Pembibitan Sapi

¹¹⁸ Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.05/2009 tentang Kredit Usaha Pembibitan Sapi

¹¹⁹ Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian.

peserta¹²⁰/peserta¹²¹ KUPS terdaftar sebagai anggota koperasi tersebut.

3. Kelompok/gabungan kelompok peternak

Kelompok/gabungan kelompok peternak adalah kumpulan peternak sapi yang dibentuk berdasarkan kesamaan kepentingan dan kesamaan kondisi sosial, ekonomi, sumber daya dan tempat. Kelompok/gabungan kelompok peternak pembibitan tersebut bertujuan untuk meningkatkan dan mengembangkan usaha anggota dari kelompok tersebut.¹²²

C. Persyaratan Kredit

Persyaratan kredit dalam pelaksanaan KUPS ini terdapat dalam ketentuan Pasal 17 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.05/2009 tentang KUPS. Dalam ketentuan Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.05/2009 tentang KUPS, bahwa penetapan tingkat bunga KUPS sebesar bunga pasar yang berlaku untuk kredit sejenis, yaitu paling tinggi sebesar suku penjaminan simpanan pada Bank Umum ditambah 6% (enam perseratus). Pelaku usaha hanya dibebani bunga KUPS sebesar 5% (lima perseratus). Sehingga selisih

¹²⁰ Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.05/2009 tentang Kredit Usaha Pembibitan Sapi, dijelaskan bahwa Calon Peserta adalah Pelaku Usaha yang termasuk dalam daftar yang diusulkan memperoleh KUPS yang direkomendasikan oleh instansi yang membidangi fungsi peternakan di Kabupaten/Kota atau instansi yang ditunjuk oleh Bupati/Walikota.

¹²¹ Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.05/2009 tentang Kredit Usaha Pembibitan Sapi, menjelaskan Peserta adalah Calon Peserta yang ditetapkan oleh bank pelaksana sebagai penerima KUPS.

¹²² Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.05/2009 tentang Kredit Usaha Pembibitan Sapi.

tingkat bunga KUPS dengan beban bunga pada pelaku usaha merupakan subsidi pemerintah.¹²³

Kemudian dalam Pasal 18 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.05/2009 tentang KUPS dijelaskan bahwa resiko KUPS sepenuhnya akan ditanggung oleh Bank Pelaksana.¹²⁴ Untuk syarat-syarat dan tata cara pendanaan, penyaluran, penggunaan, penatausahaan, pelaporan, sanksi, dan pengawasan KUPS akan diatur di dalam Perjanjian Kerjasama Pendanaan.¹²⁵



¹²³ Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.05/2009 tentang Kredit Usaha Pembibitan Sapi.

¹²⁴ Pasal 18 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.05/2009 tentang Kredit Usaha Pembibitan Sapi.

¹²⁵ Pasal 19 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.05/2009 tentang Kredit Usaha Pembibitan Sapi.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, jenis penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris merupakan penelitian hukum yang pada awalnya meneliti tentang data sekunder yaitu peraturan perundang-undangan, literatur, kamus, maupun bahan hukum lain, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer yang diperoleh langsung dari masyarakat di lapangan.¹²⁶ Alasan peneliti melaksanakan penelitian yuridis empiris karena ingin meneliti mengenai pelaksanaan perlindungan hukum terhadap masing-masing peternak sebagai debitur atas kredit bermasalah dalam Pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS).

Dalam hal ini peneliti mencari data langsung ke lapangan dengan mengadakan studi untuk mendapatkan data sesuai dengan permasalahan yang diteliti sehingga mengetahui sejauhmana bekerjanya hukum dalam masyarakat dan juga penelitian ini berupaya mengamati fakta-fakta hukum yang berlaku di tengah-tengah masyarakat, dimana hal ini mengharuskan pengamatan dan dibuktikan secara terbuka.

¹²⁶ Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 52.

3.2 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, karena hendak meneliti mengenai:

- a. Pelaksanaan perlindungan hukum terhadap masing-masing peternak sebagai debitur atas kredit bermasalah dalam pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS);
- b. Faktor penghambat dalam pelaksanaan perlindungan hukum terhadap masing-masing peternak sebagai debitur atas kredit bermasalah dalam pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS);
- c. Upaya penyelesaian untuk mengatasi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perlindungan hukum terhadap masing-masing peternak sebagai debitur atas kredit bermasalah dalam pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS).

Sehingga, diperlukan pendekatan yuridis sosiologis untuk meneliti peraturan perundang-undangan dengan penerapan peraturan perundang-undangan tersebut dalam lingkungan masyarakat. Pendekatan yuridis sosiologis ini memudahkan penulis untuk mengamati reaksi masyarakat dalam menerapkan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS) yang diperoleh berdasarkan fakta-fakta dan data-data yang diperoleh dari lapangan secara langsung.

3.3 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bank Jatim Kantor Cabang Malang yang berlokasi di Jalan Jaksa Agung Suprpto Nomor 26-28 Kota Malang dan PT Malang Makmur Kecamatan Ngantang Kabupaten Malang. Adapun alasan pemilihan lokasi tersebut karena:

1. Bank Jatim Kantor Cabang Malang merupakan salah satu bank yang menyediakan program KUPS, dimana tidak semua bank melaksanakan program tersebut; selain itu berdasarkan hasil wawancara dengan karyawan Bank Jatim Kantor Cabang Malang bahwa pada prakteknya terjadi permasalahan hukum dalam KUPS ketika dilakukannya pembebanan Hak Tanggungan atas beberapa Sertipikat Hak Atas Tanah. Pasal ayat (2) UUHT memperbolehkan adanya Roya Partial ketika Hak Atas Tanah yang dijaminkan terdiri dari beberapa hak atas tanah, telah dilunasi sebagian utang, serta diperjanjikan dalam APHT. Bank Jatim justru membebaskan beberapa Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut menjadi satu kesatuan Hak Tanggungan, yang menimbulkan persoalan ketika kelompok (debitur) mengalami kredit bermasalah.
2. Selain itu, lokasi penelitian juga dilakukan di Kecamatan Ngantang Kabupaten Malang sebagai lokasi peternak yang mendapatkan dana KUPS dari Bank Jatim Kantor Cabang Malang. Alasan pemilihan lokasi penelitian disini karena berkaitan dengan pelaksanaan perlindungan hukum bagi peternak yang melakukan KUPS. Ketika mengukur “pelaksanaan” harus mendapat konfirmasi dari yang kemudian menerima perlindungan hukum

tersebut. Sehingga diharapkan dapat memberikan keterangan yang konkrit tentang apa saja yang dibutuhkan dalam penelitian.

3.4 Jenis Data dan Sumber Data

1. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari masyarakat secara langsung melalui penelitian lapangan.¹²⁷ Data primer yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh langsung melalui penelitian di lapangan yang berupa hasil wawancara berupa pengalaman pendapat dari responden mengenai Pelaksanaan Perlindungan Hukum terhadap Masing-Masing Peternak sebagai Debitur atas Kredit Bermasalah dalam Pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS).

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung yang berasal dari bahan pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, skripsi, tesis maupun disertasi serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.¹²⁸ Data sekunder yang dipilih oleh peneliti yang berhubungan dengan pelaksanaan perlindungan hukum terhadap masing-masing peternak sebagai debitur atas kredit bermasalah dalam Pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS) tersebut meliputi:

¹²⁷ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm. 12.

¹²⁸ Zainuddin Ali, **Metode Penelitian Hukum**, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 106.

1. Peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan No.131/PMK.05/2009 tentang Kredit Usaha Pembibitan Sapi, Peraturan Menteri Pertanian No.40/Permentan/PD.400/9/2009 tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi
2. Bahan kepustakaan berupa buku-buku, jurnal ilmiah, dokumen hasil penelitian.

2. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Data primer

Sumber data primer dalam penelitian ini mengacu pada hasil penelitian lapang berupa wawancara dengan karyawan Bank Jatim Kantor Cabang Malang dan wawancara dengan pihak peternak yang mendapatkan dana KUPS dari Bank Jatim Kantor Cabang Malang.

b. Data sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini mengacu pada hasil penelusuran pustaka (literature) yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yang bersumber dari PDIH Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya, jurnal ilmiah, internet.

3.5 Populasi dan sampel

Populasi adalah keseluruhan subjek hukum yang memiliki karakteristik tertentu dan ditetapkan untuk diteliti.¹²⁹ Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh karyawan Bank Jatim Kantor Cabang Malang bagian perkreditan yang berjumlah 30 orang dan 1 nasabah debitur KUPS sebagai penerima dana kredit yaitu PT Malang Makmur yang beranggota sebanyak 28 orang.

Sampel adalah himpunan bagian yang lebih kecil dari populasi atau dapat dikatakan sebagai bagian dari populasi.¹³⁰ Teknik pengambilan sampel yang akan digunakan adalah “*Purposive Sampling*” yaitu cara pengambilan sampel dimana pengambilan elemen-elemen yang dimasukkan ke dalam sampel dilakukan secara sengaja, sampel yang terpilih mengetahui permasalahan yang ada. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah 1 (satu) orang Penyelia Operasional Kredit Bank Jatim Kantor Cabang Malang, 2 orang Staff Penanganan Kredit Bermasalah Bank Jatim dan 1 nasabah KUPS yakni PT Malang Makmur dengan wawancara 3 (tiga) orang peternak anggota.

3.6 Teknik Pengambilan Data

a. Data primer

Data yang diperoleh dalam penelitian ini menggunakan teknik wawancara. Wawancara ini dilakukan secara terbuka dengan menggunakan daftar pertanyaan yang telah disiapkan oleh peneliti sesuai dengan permasalahan yang akan dicari jawabannya. Wawancara dilakukan dengan responden yang mewakili.

¹²⁹Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm. 65.

¹³⁰*Ibid.*, hlm. 66.

b. Data sekunder

Untuk memperoleh data yang diperlukan, maka dalam penelitian ini dilakukan dengan cara studi kepustakaan melalui penelusuran bahan pustaka dengan mempelajari dan mengutip data dari literature, buku-buku, jurnal ilmiah yang berkaitan dengan pelaksanaan perlindungan hukum terhadap masing-masing peternak sebagai debitur atas kredit bermasalah dalam pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS).

3.7 Teknik Analisis Data

Data yang ada dalam penelitian ini akan dianalisis dengan metode analisis deskriptis dengan mengungkapkan data-data sebagaimana adanya kemudian dianalisis berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku serta teori-teori yang ada.

3.8 Definisi Operasional

Definisi Operasional dalam penelitian ini adalah:

1. Pelaksanaan

Pelaksanaan adalah kegiatan yang dilaksanakan secara terencana, teratur dan terarah untuk mencapai tujuan.

2. Perlindungan hukum

Perlindungan hukum adalah pemberian perlindungan kepada peternak sapi yang telah membayar angsuran kredit dalam hal pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi yang kepentingannya dirugikan yang dilakukan dalam bentuk preventif maupun represif.

3. Debitur

Debitur adalah peternak sapi yang telah selesai membayar angsuran KUPS terhadap Bank Jatim Kantor Cabang Malang.

4. Kreditur

Kreditur adalah pihak yang mempunyai piutang karena perjanjian KUPS yang dalam hal ini adalah Bank Jatim Kantor Cabang Malang.

5. Kredit bermasalah

Kredit bermasalah adalah suatu keadaan dimana tidak dibayarnya angsuran kredit secara tepat waktu dengan kriteria kualitas kredit itu digolongkan dalam tingkat kolektibilitas macet maupun berpotensi untuk menjadi macet.

6. Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS)

KUPS adalah kredit yang diberikan oleh Bank Pelaksana untuk melaksanakan kegiatan usaha pembibitan sapi dengan memperoleh subsidi bunga dari Pemerintah.

7. Roya Partial

Roya partial adalah suatu pelaksanaan roya (pencoretan) atas sebagian objek Hak Tanggungan bahwa telah terjadi penghapusan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan tersebut, sehingga Hak Tanggungan selanjutnya hanya membebani sisa objek yang belum dilunasi.

3.9 Sistematika Penulisan

Skripsi ini dibagi menjadi lima bab secara berurutan dan saling berkaitan. Berikut ini uraian singkat pokok-pokok bahasan yang akan dibahas

pada tiap-tiap babnya sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan dikemukakan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai tinjauan umum yang berkaitan dengan pelaksanaan perlindungan hukum terhadap masing-masing peternak sebagai debitur atas kredit bermasalah dalam pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS) yang berkaitan dengan ketentuan Roya Partial dalam APHT.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, populasi dan sampel, teknik pengambilan data serta teknik analisis data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini serta definisi operasional dan sistematika penulisan.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai pelaksanaan perlindungan hukum terhadap masing-masing peternak sebagai debitur atas kredit bermasalah dalam pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS) serta faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaannya serta disertai dengan

upaya penyelesaian dalam mengatasi faktor hambatan dalam pelaksanaan perlindungan hukum terhadap masing-masing peternak sebagai debitur atas kredit bermasalah dalam pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS)

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini akan diuraikan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan serta rekomendasi yang diberikan atas permasalahan yang ada.





BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum tentang PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur

Tbk. (Bank Jatim)

A. Sejarah Berdirinya Bank Jatim

Bank Jatim didirikan pada tanggal 17 Agustus 1961 dengan nama PT Bank Pembangunan Daerah Djawa Timur. Adanya Undang-Undang No. 13 tahun 1962 mengharuskan Bank Pembangunan Daerah didirikan dengan Peraturan Pemerintah Daerah. Oleh karena itu, Pemerintah Daerah Tingkat I Jawa Timur mengeluarkan Peraturan Daerah No. 2 tahun 1976. Dengan dikeluarkannya peraturan daerah tersebut, nama PT Bank Pembangunan Daerah Djawa Timur diubah menjadi Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur.¹³¹

Pada tanggal 20 Maret 1999 DPRD Propinsi Jawa Timur melakukan pengesahan Peraturan Daerah No. 1 tahun 1999. Berdasarkan Peraturan Daerah tersebut maka bentuk hukum Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur diubah dari Perusahaan Daerah menjadi Perseroan Terbatas (PT). Perubahan status bentuk hukum tersebut sesuai dengan akta No. 1 tanggal 1 Mei 1999 yang dibuat oleh Notaris R. Sonny Hidayat Julistyo, S.H., dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2.8227.HT.01.01.TH.99 tanggal

¹³¹<http://www.bankjatim.co.id/id/tentang-bankjatim/profil>, diakses pada Tanggal 08 Pebruari 2018 Pukul 13.15 WIB

5 Mei 1999 serta diumumkan dalam Lembaran Berita Negara Republik Indonesia tanggal 25 Mei 1999 No. 42, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 3008/1999.¹³²

Dalam hal ini, entitas induk terakhir dari Bank Jatim merupakan Pemerintah Propinsi Jawa Timur. Kegiatan operasional Bank Jatim dimulai pada tanggal 15 Agustus 1961 yang kemudian pada tanggal 2 Agustus 1990 memperoleh ijin untuk beroperasi sebagai Bank Devisa. Sedangkan Unit Usaha Syariah (UUS) dibentuk dan mulai beroperasi sejak tanggal 21 Agustus 2007 sesuai dengan surat Persetujuan Prinsip Pendirian UUS dari Bank Indonesia No. 9/75/DS/Sb.

Seiring dengan perkembangan perekonomian dan dalam rangka memenuhi persyaratan sebagai BPD Regional Champion yang salah satunya parameternya adalah untuk memperkuat permodalan, maka dilakukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Perseroan Terbatas Nomor 89 tanggal 25 April 2012 yang dibuat oleh Notaris Fathiah Helmi, S.H., yang telah memperoleh persetujuan dari Kementerian Hukum dan HAM telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan dan berubah nama menjadi PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk. Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Bank tersebut, ruang lingkup kegiatan Bank Jatim adalah menjalankan kegiatan usaha di bidang perbankan, termasuk perbankan berdasarkan prinsip Syariah serta kegiatan perbankan lainnya yang lazim sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹³³

¹³²*Ibid.*

¹³³*Ibid.*

B. Visi dan Misi Bank Jatim

Dalam mengembangkan bisnis di bidang perbankan, maka PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk memiliki visi dan misi. Adapun visi dan misi PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk adalah sebagai berikut:¹³⁴

1. Visi

Menjadi bank yang sehat berkembang secara wajar serta memiliki manajemen dan sumber daya manusia yang profesional.

2. Misi

Mendorong pertumbuhan ekonomi daerah serta ikut mengembangkan usaha kecil dan menengah serta memperoleh laba optimal.

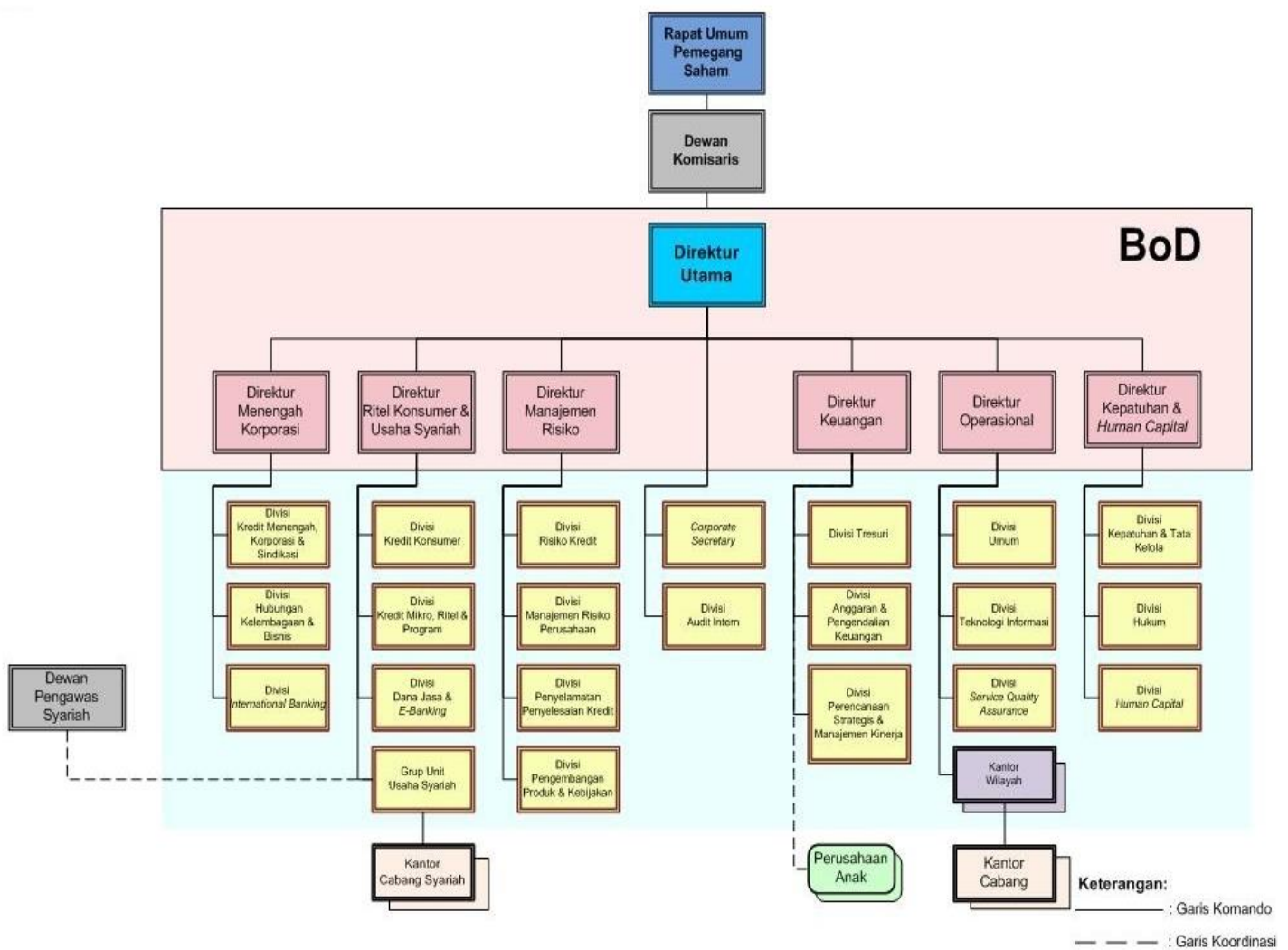
C. Struktur Organisasi Bank Jatim Kantor Cabang Malang

Untuk struktur organisasi, akan dituangkan struktur organisasi secara umum yaitu struktur organisasi PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk yang ada pada kantor pusat, karena Bank Jatim Kantor Cabang Malang merupakan kantor cabang dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk. kantor cabang PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk tersebar ke seluruh wilayah Jawa Timur. Namun struktur organisasi PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk dari kantor pusat ke kantor

¹³⁴*Ibid.*

cabang saling berkesinambungan, sehingga kantor-kantor cabang yang tersebar di seluruh wilayah Jawa Timur tersebut merupakan divisi-divisi yang tersebar dari struktur organisasi di bawah struktur organisasi kantor pusat. Adapun struktur organisasi adalah sebagai berikut:

Tabel 1. Struktur Organisasi PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk



Sumber: Data Primer, Diolah, 2018

4.2. Prosedur Pemberian Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS) di Bank Jatim Kantor Cabang Malang

Bank Jatim Kantor Cabang Malang memiliki produk khusus pemberian kredit untuk usaha peternakan yaitu Kredit Usaha Pembibitan Sapi atau yang disingkat KUPS. KUPS merupakan skim kredit yang diberikan oleh Bank Pelaksana yang dalam hal ini dilakukan oleh Bank Jatim Kantor Cabang Malang dimana kredit tersebut akan ditujukan kepada pelaku usaha untuk mendukung pendanaan pelaksanaan pengembangan usaha pembibitan sapi potong maupun sapi perah dengan subsidi bunga oleh Pemerintah. Pelaku usaha pembibitan sapi antara lain dapat berupa perusahaan pembibitan sapi, koperasi, atau kelompok/gabungan kelompok peternak yang melakukan usaha pembibitan sapi. PT Malang Makmur dalam hal ini bertindak sebagai pelaku usaha pembibitan sapi perah.

Dalam hal ini Bank Jatim Kantor Cabang Malang berkedudukan sebagai pemberi dana kredit berdasarkan perjanjian kredit yang telah dilakukan antara Bank sebagai kreditur dengan pelaku usaha sebagai debiturnya. Perjanjian kredit tersebut dapat diwujudkan dengan penyerahan dana oleh Bank kepada nasabah debitur.¹³⁵ Obyek yang dibiayai oleh KUPS, yaitu kegiatan usaha pembibitan sapi untuk produksi bibit sapi potong atau bibit sapi perah yang dilengkapi dengan nomor identifikasi berupa *microchip*.¹³⁶

¹³⁵Hermansyah, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia**, Prenadamedia Group, Jakarta, 2005, hlm.71

¹³⁶ Eni Siti Rohaeni, “Uji Coba Penggunaan Microchip sebagai Sistem Deteksi/Monitor Sapi Kembar di Kalimantan Selatan”, Seminar Nasional Inovasi Teknologi Pertanian, Vol.2, 2013, 552. *Microchip* merupakan peralatan yang digunakan kepada hewan ternak terbuat dari bahan elektronik berupa semikonduktor (silikon) berukuran mikro/sangat kecil (dapat mencapai 0,7 mm) yang dilekatkan/tanamkan pada kulit sebagai proses identifikasi ternak untuk kepentingan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS).

Sebelum menjelaskan prosedur KUPS maka harus diperhatikan mengenai Persyaratan Peserta KUPS. Adapun persyaratannya adalah sebagai berikut:¹³⁷

1) Perusahaan Pembibitan

- a. Berbadan hukum.
- b. Memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh Bank Jatim, antara lain:¹³⁸
 1. Dalam hal ini yang dimaksud berbadan hukum disini merupakan Perseroan Terbatas (PT) yang Akta Pendiriannya sudah disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
 2. Tidak mempunyai tunggakan kredit macet baik dari Bank maupun sumber pendanaan lain non bank yang berdasarkan hasil SID maupun informasi lain;
 3. Telah menjadi Nasabah Bank Jatim atau bersedia menjadi nasabah Bank Jatim;
 4. Mendapatkan persetujuan dari komisaris perseroan sesuai dengan anggaran dasar PT;
 5. Mengajukan permohonan tertulis kepada Bank Jatim Kantor Cabang yang dilengkapi dengan persyaratan yang sudah lazim harus dipenuhi oleh debitur berbentuk PT.

¹³⁷ Lampiran Peraturan Menteri Pertanian Nomor 40/Permentan/PD.400/9/2009 tentang Pedoman Pelaksanaan KUPS.

¹³⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak Priyo Karyawan Bank Jatim Kantor Cabang Malang, pada tanggal 2 Pebruari 2018.

- c. Memiliki izin usaha peternakan yang bergerak dibidang pembibitan.
- d. Memenuhi prosedur baku pelaksanaan produksi bibit.
- e. Bermitra dengan kelompok/gabungan kelompok peternak.
- f. Memperoleh rekomendasi dari Dinas kabupaten/ kota dan Direktorat Jenderal Peternakan.

2) Koperasi

- a. Berbadan hukum.
- b. Memiliki pengurus yang aktif.
- c. Memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank pelaksana, yang dalam hal ini merupakan Bank Jatim, antara lain:¹³⁹
 - 1. Status Badan Hukum Koperasi sudah 2 (dua) tahun;
 - 2. Telah melaksanakan RAT untuk 2 (dua) tahun terakhir;
 - 3. Tisa Hasil Usaha (SHU) selama 2 (dua) tahun terakhir adalah positif;
 - 4. Penilaian tingkat kesehatan Koperasi minimal C (cukup sehat);
 - 5. NPL pinjaman kepada anggota/calon anggota maksimal 5% (lima persen);
 - 6. Untuk koperasi dengan *outstanding* pinjaman yang diberikan kepada anggota/calon anggota di atas Rp 1 Milliar, maka wajib diaudit oleh akuntan publik dengan pendapat wajar tanpa syarat;

¹³⁹*Ibid.*

7. Tidak mempunyai tunggakan kredit macet baik dari Bank maupun sumber pendanaan lain non Bank berdasarkan hasil SID maupun informasi lain;
 8. Telah menjadi nasabah Bank Jatim atau bersedia menjadi nasabah Bank Jatim;
 9. Mendapat persetujuan dari seluruh pengurus dan/atau anggota koperasi disesuaikan dengan AD/ART Koperasi untuk mengajukan pinjaman kepada Bank dan menjaminkan asset Koperasi;
 10. Mengajukan permohonan kredit secara tertulis yang dilampiri dengan persyaratan yang sudah lazim dipenuhi oleh debitur Koperasi.
- d. Memiliki anggota yang terdiri dari peternak.
 - e. Memiliki izin usaha peternakan yang bergerak di bidang pembibitan.
 - f. Memenuhi prosedur baku pelaksanaan produksi bibit.
 - g. Bermitra dengan kelompok/gabungan kelompok peternak.
 - h. Memperoleh rekomendasi dari Dinas kabupaten/kota dan Direktorat Jenderal Peternakan.

3) Kelompok/Gabungan Kelompok Peternak

- a. Memiliki organisasi dan pengurus yang aktif;
- b. Memiliki anggota yang terdiri dari peternak;
- c. Terdaftar pada Dinas kabupaten/kota setempat;

- d. Memiliki aturan kelompok/gabungan kelompok yang disepakati anggota;
- e. Memenuhi prosedur baku pelaksanaan produksi bibit;
- f. Bermitra dengan perusahaan atau koperasi;
- g. Memperoleh rekomendasi dari Dinas Kabupaten/Kota;
- h. memenuhi persyaratan yang ditentukan Bank Jatim antara lain:¹⁴⁰

1. Adanya Surat Keputusan Pembentukan Kelompok/Gabungan Kelompok dan/atau Berita Acara Pembentukan kelompok yang diketahui Kepala Desa dan/atau Dinas Teknis terkait;
2. Kelompok dan masing-masing pengurus kelompok tidak mempunyai tunggakan kredit macet baik dari Bank maupun sumber pendanaan lain non bank berdasarkan SID maupun sumber informasi lain;
3. Telah menjadi nasabah bank jatim atau bersedia menjadi nasabah bank jatim;
4. Mendapatkan persetujuan dari seluruh pengurus dan/atau anggota disesuaikan dengan ketentuan pembentukan Kelompok/Gabungan Kelompok Peternak untuk mengajukan pinjaman kepada Bank dan menjaminkan asset Kelompok/Gabungan Kelompok Peternak;

¹⁴⁰*Ibid.*

5. Mengajukan permohonan kredit secara tertulis kepada Bank Jatim dilampiri syarat yang lazim harus dipenuhi oleh debitur Kelompok/Gabungan Kelompok Peternak.

Adapun prosedur pemberian KUPS adalah sebagai berikut.¹⁴¹

1. Pengajuan permohonan kredit

- a. Pelaku usaha (Perusahaan Pembibitan, Koperasi, Kelompok/Gabungan Kelompok Ternak) mengajukan permohonan kredit secara tertulis kepada Bank Jatim Kantor Cabang Malang;
- b. Permohonan tersebut harus dilengkapi dengan persyaratan termasuk RDK-UPS (Rencana Definitif Kelompok Usaha Pembibitan Sapi) dan RDKK (Rencana Definitif Kebutuhan Kelompok) yang telah disetujui atau disahkan dinas teknis/petugas yang ditunjuk;
- c. Adanya rekomendasi dari dinas teknis Kabupaten/Kota dan Direktorat Jenderal Peternak;
- d. Bagi penerima kredit yang merupakan Perusahaan Pembibitan dan/atau Koperasi maka harus ada Perjanjian Kerjasama antara Perusahaan Pembibitan/Koperasi dengan Kelompok/Gabungan Kelompok atas dasar kesepakatan para pihak yang bermitra serta diketahui oleh dinas teknis Kabupaten/Kota dan Direktorat Jenderal Peternakan;

¹⁴¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Priyo Karyawan Bank Jatim Kantor Cabang Malang, Pa pada tanggal 2 Pebruari 2018.

- e. Kemudian Bank Jatim Kantor Cabang Malang akan melakukan pengecekan kelengkapan administrasi, apabila sudah lengkap diproses lebih lanjut dan bila masih belum lengkap agar dikembalikan untuk dilengkapi baru diproses.

2. Proses Analisa atau penilaian permohonan kredit

- a. Selanjutnya dilakukan on the spot ke tempat usaha dan sekaligus taksasi agunan kredit, diharapkan dari hasil kunjungan dan wawancara dapat memberikan gambaran tentang kelayakan usaha dan besarnya kebutuhan kredit serta kemampuan pengembalian calon pelaku usaha (debitur);
- b. Dalam melakukan analisa permohonan kredit, diharapkan kantor cabang melakukan koordinasi dengan dinas teknis untuk mendapatkan informasi tentang analisa usaha untuk sektor yang akan dibiayai;
- c. Sebagai acuan untuk analisa usaha, kebutuhan indikatif KUPS tampak dalam lampiran Peraturan Menteri Pertanian Nomor: 40/Permentan/PD.400/9/2009 tentang Pedoman Pelaksanaan KUPS;
- d. Kewenangan memutus permohnan kredit untuk pelaku usaha Koperasi dan Kelompok/Gabungan Kelompok Ternak sepenuhnya oleh Pemimpin Kantor Cabang tanpa melihat besarnya plafon¹⁴² KUPS sedangkan kewenangan memutus permohonan kredit untuk pelaku usaha perusahaan pembibitan berpedoman kepada

¹⁴² Plafon adalah jumlah maksimum fasilitas yang diterima oleh debitur sebagaimana tercantum dalam surat perjanjian kredit / akad.

kewenangan memutus permohonan pinjaman pinjaman masing-masing pemimpin cabang dan apabila terdapat permohonan kredit yang melebihi sebagaimana ketentuan yang ada. Di dalam memutus permohonan kredit Kantor Cabang harus mempertimbangkan factor teknis dan non teknis

- e. Apabila terdapat permohonan kredit yang telah disetujui, maka harus segera diterbitkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPKK) dan apabila permohonan tersebut ditolak maka harus segera diterbitkan surat penolakan.

3. Proses penandatanganan perjanjian kredit dan pencairan kredit

- a. Setelah SPKK dikirimkan dan calon debitur sudah setuju serta dipenuhi semua persyaratan di dalam SPKK, selanjutnya dilakukan penandatanganan perjanjian kredit dan pengikatan agunan. Dalam Perjanjian Kredit KUPS, agar ditambahkan klausul yang berbunyi “Pemerintah Cq. Departemen Keuangan Direktorat Jenderal Perbendaharaan sewaktu-waktu maupun Bersama-sama dengan Bank dapat mengirmlkan pejabatnya untuk melakukan pemeriksaan atas realisasi KUPS”
- b. Setelah penandatanganan perjanjian kredit, surat kuasa dan assesoir serta pengikatan jaminan baik jaminan utama maupun jaminan tambahan disertai dengan penyerahan bukti kepemilikan agunan yang asli kepada Bank, segera disiapkan realisasi kreditnya;

- c. Realisasi kredit dapat dilakukan sekaligus maupun bertahap sesuai persyaratan dalam SPKK yaitu syarat pencairan kredit mengacu kepada perjanjian jual beli dengan pihak supplier yang mana hasil kredit digunakan untuk membayar sapi bibit yang dibeli dengan cara dipindahbukukan dari rekening debitur ke rekening *supplier* dan apabila kredit tersebut untuk anggotanya maka diharapkan anggota menandatangani bukti penerimaan dana hasil kredit atau dalam bentuk sapi bibit yang nilainya sama dengan pengajuan yang disetujui per-masing-masing anggota;
- d. Lalu bukti tanda terima tersebut dibuat dalam bentuk daftar tersendiri yang merupakan satu kesatuan dalam berkas kredit (sebagai data pendukung) dan diharapkan penyerahan kepada anggota didokumentasikan dengan baik;
- e. Setelah kredit direalisasikan, maka kredit harus diadministrasikan dengan baik ke dalam ESTIM dan berkas kredit disusun sesuai urutannya termasuk apabila terdapat asuransi baik asuransi kredit maupun asuransi barang agunan harus dilaksanakan dengan baik;
- f. Selanjutnya Bank Jatim Kantor cabang Malang akan melakukan pembinaan, monitoring, dan pengawasan atas penggunaan dana hasil kredit agar sesuai dengan permohonan.

4. Pembayaran angsuran pokok dan bunga kredit

- a. Pembayaran angsuran kredit (pokok dan bunga) KUPS dilakukan langsung oleh pelaku usaha (debitur) melalui Kantor Cabang terdekat pada waktu jam kerja;

- b. Waku pembayaran angsuran kredit disesuaikan dengan jadwal angsuran yang telah ditentukan pada saat akad kredit dan tidak harus menunggu saat kredit jatuh tempo.

4.3 Pelaksanaan Perlindungan Hukum terhadap Masing-Masing Peternak sebagai Debitur atas Kredit Bermasalah dalam Pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS)

4.3.1 Perlindungan Hukum Preventif

A. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

1. Pasal 1320 KUHPerdata

Berdasarkan ketentuan KUHPerdata Buku III tentang Perikatan, perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dari peristiwa tersebut maka timbullah suatu hubungan hukum diantara para pihak yang membuatnya. Hubungan hukum ini menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk menuntut prestasi daripihak lain yang menjadi kewajibannya, dan sebaliknya.

Pada dasarnya pembuatan perjanjian tersebut akanberlandaskan pada asas kebebasan berkontrak. Ketentuan tersebut merujuk pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menetapkan, bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.¹⁴³

Dengan adanya Pasal 1338 ayat (1) KUHPedata tersebut, anggota

¹⁴³ Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata

masyarakat dapat membuat perjanjian mengenai apa saja yang diinginkan sepanjang memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian, sehingga perjanjian yang dibuat tersebut berlaku mengikat sebagai undang-undang.

Adanya kebebasan berkontrak sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, disebabkan karena dalam Buku III KUHPPerdata tersebut menganut sistem terbuka sehingga membebaskan kepada anggota masyarakat untuk membuat ketentuan sendiri yang mengikat para pihak.¹⁴⁴ Bahkan para pihak dimungkinkan untuk menyampingkan ketentuan hukum perjanjian dengan membuat ketentuan hukum sendiri, disamping merinci atau melengkapi yang sudah ada dalam hukum perjanjian. Dengan keadaan yang demikian dalam pelaksanaannya masih sangat longgar yang mengakibatkan ketimpangan bagi para pihak yang membuatnya yang mana di antara para pihak tersebut tidak sama kuat kedudukannya. Pembuatan perjanjian yang hanya berlandaskan pada asas kebebasan berkontrak yang tidak ada batasnya akan menjadi ajang dominasi para pihak.¹⁴⁵

Dengan adanya dominasi oleh pihak yang lebih kuat maka perjanjian yang dilahirkan menjadi berat sebelah. Hal ini dapat terlihat dengan diberlakukannya perjanjian baku oleh pihak bank

¹⁴⁴ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, **Hukum Perbankan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 336.

¹⁴⁵ Shanti Riskawati, Tesis “**Asas Kebebasan Berkontrak dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak**”, Universitas Brawijaya, Malang, hlm. 56.

yang diwujudkan ke dalam perjanjian kredit. Pihak yang kuat dalam hal ini adalah Bank sebagai kreditur sedangkan pihak yang lemah adalah debitor. Di dalam perjanjian tersebut akan lebih banyak mengatur hak-hak yang diterima oleh Bank dan lebih menentukan kewajiban-kewajiban debitor daripada mengatur hak-hak debitor.

Pembatasan asas kebebasan berkontrak dalam pembentukan perjanjian KUPS tersebut dapat dilihat dari Pasal 1320 KUHPerdara. Adapun isi dari Pasal 1320 KUHPerdara adalah sebagai berikut:¹⁴⁶

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya
2. Kecakapan untuk berbuat
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Yang pertama, **Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara** mengenai sepakat mereka yang mengikat dirinya. Dalam hal ini dinyatakan bahwa suatu perjanjian tidak sah apabila tidak adanya kesepakatan atau *consensus* dari para pihak yang membuatnya. Adanya asas konsensualisme tersebut menjadi syarat awal terbentuknya suatu perjanjian. Dari ketentuan tersebut mengandung pengertian bahwa kebebasan untuk menentukan isi dari perjanjian yang hendak dibuat akan dibatasi oleh kesepakatan dari pihak lainnya. Sehingga dalam hal ini Bank Jatim Kantor Cabang Malang memiliki kebebasan dalam menentukan isi/klausula dari perjanjian KUPS selama calon

¹⁴⁶ Pasal 1320 KUHPerdara.

debitur telah menyepakati isi/klausula dari perjanjian tersebut, dengan kata lain asas kebebasan berkontrak akan dibatasi oleh kesepakatan para pihak.

Adanya kesepakatan tersebut dalam pelaksanaannya dibuktikan dengan penandatanganan perjanjian KUPS antara Pengurus PT Malang Makmur sebagai perwakilan dari PT Malang Makmur dengan Direktur Bank Jatim Kantor Cabang Malang sebagai pemberi kredit (kreditur). Penandatanganan perjanjian KUPS tersebut dilakukan di hadapan Notaris yang telah dihadiri para saksi. Dengan ditandatanganinya Perjanjian KUPS tersebut maka para pihak dianggap telah menyetujui klausul-klausul yang tercantum dalam Perjanjian KUPS sebagai hak dan kewajiban mereka.

Pasal 1320 ayat (2) KUHPerdara menentukan bahwa kebebasan orang dalam membuat suatu perjanjian akan dibatasi oleh kecakapan orang bertindak, artinya kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang yaitu orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun atau sudah menikah. Orang yang tidak berwenang dalam melakukan perbuatan hukum adalah anak di bawah umur, orang yang ditaruh di bawah kemampuan, dan istri sebagaimana dalam Pasal 1330 KUHPerdara.

Namun menurut Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo. SEMA No.3 tahun 1963, istri dapat melakukan perbuatan hukum.

Bank Jatim Kantor Cabang Malang juga telah melihat kecakapan calon debitur dalam bertindak. Artinya, dalam hal ini PT Malang Makmur akan dilihat mampu atau tidaknya melakukan tindakan hukum pada umumnya dengan cara melihat identitas dari masing-masing Pengurus PT Malang Makmur dan identitas dari Anggota PT Malang Makmur (pemilik agunan). Informasi tersebut didapat dari KTP (Kartu Tanda Penduduk), KK (Kartu Keluarga), dan surat nikah. Dengan melihat KTP, KK, dan surat nikah tersebut maka Bank akan dapat mengetahui usia dari calon debitur KUPS apakah sudah cakap atau belum dalam melakukan perbuatan hukum tertentu. Persyaratan tersebut akan disertai dengan dokumen-dokumen lain seperti Surat Kuasa dari anggota untuk mengajukan kredit dan menandatangani Perjanjian Kredit, RDKK (Rencana Definitif Kebutuhan Kelompok), data kebutuhan masing-masing anggota, serta Surat Rekomendasi dari Dinas Teknis Kabupaten dan Dirjen Peternakan. Semua dokumen tersebut akan digunakan untuk persyaratan akad kredit.

Pasal 1320 ayat (3) KUHPerdara menentukan bahwa suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, merupakan prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian. Objek perjanjian KUPS tersebut haruslah dapat ditentukan. Prestasi terdiri atas perbuatan positif dan negatif. Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara, prestasi

terdiri atas: (1) memberikan sesuatu; (2) berbuat sesuatu; dan (3) tidak berbuat sesuatu. Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas dapat ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan, dan dapat dinilai dengan uang.

Dalam perikatannya, PT Malang Makmur melakukan permohonan kredit kepada Bank Jatim Kantor Cabang Malang sebesar Rp 4,4 Milliar berupa KUPS (Kredit Usaha Pembibitan Sapi) dalam bentuk kredit investasi. Pembuatan perjanjian KUPS melahirkan beberapa klausula yang nantinya wajib dipatuhi oleh masing-masing pihak. Hal tertentu sebagaimana dalam kaitannya pada Pasal 1320 ayat (3) KUHPdata merupakan objek perjanjian itu sendiri, yaitu apa yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit tersebut.

Pasal 1333 KUHPdata menyebutkan bahwa :“Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung”. Dari ketentuan tersebut jelas bahwa objek perjanjian KUPS harus ditentukan dan dapat dihitung. Oleh sebab itu, syarat bahwa prestasi atau objek perjanjian harus tertentu atau harus ditentukan gunanya adalah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak itu sendiri, jika suatu saat timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Terutama dalam

hal ini pihak debitur yang seringkali dirugikan atas isi dari perjanjian kredit tersebut.

Hak-hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian itu harus jelas disebutkan di dalamnya. Adanya hak dan kewajiban yang telah diuraikan dalam klausula-klausula tersebut harus diperhatikan oleh masing-masing pihak dalam perjanjian karena hak dari debitur merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak bank sebagai kreditur. Begitupun sebaliknya, bagi pihak Bank hak yang dimilikinya merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh debiturnya.

Kemudian, **Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdara** mensyaratkan adanya kausa yang halal. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara sebenarnya tidak dijelaskan mengenai pengertian kausa yang halal. Dalam Pasal 1337 KUHPerdara hanya disebutkan kausa terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Ketika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat ini maka perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya dari semula perjanjian tersebut dianggap tidak ada. Dalam kaitannya dengan perjanjian KUPS, isi dari perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan dalam Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdara, sehingga perjanjiannya dianggap sebagai perjanjian yang sah.

Dengan adanya pembatasan asas kebebasan berkontrak dalam pembuatan perjanjian KUPS sebagaimana yang ditentukan

dalam Pasal 1320 KUHPdata tersebut di atas maka kedudukan para pihak menjadi seimbang dan diharapkan dapat menciptakan keadilan terutama pihak debitur yang dalam prakteknya hanya menerima klausula perjanjian kredit yang telah disediakan oleh pihak bank. Dengan adanya batasan tersebut maka asas kebebasan berkontrak tidak berlaku secara mutlak dalam pelaksanaan KUPS. Selain itu, ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPdata tersebut dalam pelaksanaan permohonan KUPS telah dilaksanakan oleh pihak Bank Jatim sebagai persyaratan administratif dalam pemberian Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS) dan untuk memenuhi persyaratan administratif tersebut calon debitur harus menghadap ke Bank Jatim Kantor Cabang Malang untuk memastikan kelengkapan persyaratan administratif tersebut.

Apabila pihak debitur tidak memenuhi persyaratan secara lengkap maka akan dikembalikan lagi untuk dilengkapi lagi. Biasanya alasan tidak dipenuhinya persyaratan tersebut dikarenakan calon debitur kurang memahami persyaratan yang diminta.¹⁴⁷ Untuk itu, diperlukan adanya penjelasan dari pihak Bank Jatim agar calon debitur tidak bolak balik menghadap memastikan kelengkapan persyaratan administratif tersebut. Sehingga untuk memproses kredit maka persyaratan sebagaimana Pasal 1320 KUHPdata harus dipenuhi terlebih dahulu.

¹⁴⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Sudrajat Priyo Laksono, selaku Staff Penanganan Kredit Bermasalah Bank Jatim Kantor Cabang Malang, pada tanggal 4 Maret 2018

2. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata

Berdasarkan KUHPerdata, setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, sepanjang pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap dalam membuat perjanjian. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.¹⁴⁸ Dari sini, jelas bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, memilih dengan siapa mengadakan perjanjian, menentukan atau memilih *causa* dari perjanjian yang akan dibuatnya, menentukan obyek, bentuk dan menerima atau menyimpang ketentuan-ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.¹⁴⁹

Demikian pula para pihak dalam melakukan perjanjian harus berlandaskan pada itikad baik sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.¹⁵⁰ Hal ini dapat terlaksana jika para pihak seimbang kedudukannya, sehingga dapat melaksanakan tawar menawar secara wajar. Sebagaimana uraian sebelumnya, dalam mengadakan perjanjian dengan nasabah debitur Bank menggunakan perjanjian baku seperti halnya yang ada dalam perjanjian kredit, termasuk juga dalam pembuatan perjanjian KUPS.

¹⁴⁸ Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.

¹⁴⁹ Djoni S. Ghazali dan Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 339.

¹⁵⁰ Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata.

Terdapat 3 (tiga) asas hukum yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, dan asas itikad baik. Mengenai asas itikad baik sebagaimana yang ada pada Pasal 1338 ayat (3) tersebut, juga merupakan pembatasan dari asas kebebasan berkontrak. Pihak bank Jatim dalam hal melakukan perjanjian KUPS tidak boleh membohongi, menipu, atau mencurangi debitur mengingat posisi bank yang lebih kuat dalam pembuatan perjanjian kredit tersebut. Adanya asas itikad baik ini menjadi landasan utama dalam membuat dan melaksanakan sebuah perjanjian KUPS, sehingga perjanjian KUPS tersebut diharapkan dapat dilaksanakan dengan sebaik-baiknya oleh para pihak yang bersangkutan.

Adanya itikad baik dalam perjanjian membuat kewajiban Bank Jatim dan PT Malang Makmur menjadi semakin luas. Kewajiban tersebut tidak semata-mata apa yang tertulis dalam perjanjian melainkan juga mencakup kepatutan dan kelayakan pada perbuatan hukum yang dilakukan. Perbuatan-perbuatan nyata dalam pelaksanaan perjanjian KUPS akan memberikan ukuran objektif tentang ada tidaknya itikad baik tersebut.

Misalnya dalam tindakan yang dilakukan oleh Bank Jatim dalam menjelaskan tentang kondisi Kredit Usaha Pembibitan Sapi secara jelas dan lengkap kepada PT Malang Makmur sebelum adanya kesepakatan para pihak. Sebelum terjadi kesepakatan pihak bank harus menjelaskan secara jujur tanpa adanya kebijakan-kebijakan ataupun klausula perjanjian yang sifatnya menjebak calon

debitur dalam keadaan yang dirugikan, karena dalam prakteknya Bank Jatim hanya menyediakan formulir perjanjian yang telah disiapkan sebelumnya tanpa adanya tawar menawar dalam perumusan perjanjian kredit.

Selain itu tindakan itikad baik juga tercermin dari perbuatan-perbuatan dalam upaya pengembalian dana kredit kepada bank. Dalam PT Malang Makmur itu sendiri terdapat anggota-anggota yang melakukan kredit pinjaman yang besarnya tidak sama antara anggota satu dengan anggota lain. Untuk memenuhi asas itikad baik tersebut masing-masing anggota harus melaksanakan angsuran sampai waktu kreditnya habis agar anggota yang lain tidak menanggung dampaknya, karena sebelumnya di antara para anggota tersebut telah bersedia untuk melunasi kredit yang pembebanan jaminannya dilakukan senilai utang dari keseluruhan anggota dalam PT Malang Makmur.

B. Perlindungan Hukum Preventif berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Pasal 8 ayat (1))

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya harus dilakukan analisis dengan memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan berbunyi:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau

mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan kredit dalam arti keyakinan atas kesanggupan dan kemampuan untuk melunasi utang tersebut menjadi faktor penting dalam pemberian kredit. Berdasarkan ketentuan tersebut, pemberian kredit harus dianalisis berdasarkan Formula 4P (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economy*). Penilaian yang dilakukan dengan seksama ini bertujuan untuk memperoleh keyakinan bahwa calon debitur dalam hal ini dianggap mampu dan sanggup untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Yang pertama adalah *Character* (watak), penilaian terhadap watak diperoleh melalui data debitur melalui KTP, riwayat hidup, riwayat usaha dan informasi lain yang digunakan untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas dan kemauan dari nasabah debitur untuk memenuhi kewajiban dan menjalankan usahanya. Dalam hal ini Bank Jatim Kantor Cabang Malang telah melakukan survey mengenai informasi calon debitur dengan mengunjungi kediaman calon debitur dengan melihat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Kartu Keluarga (KK), dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang kemudian akan dicocokkan dengan keadaan aslinya untuk memastikan benar atau tidaknya informasi yang diberikan oleh calon debitur tersebut. Informasi tersebut kemudian akan didokumentasikan melalui foto. Survey ini digunakan untuk meyakinkan bahwa calon debitur akan

mampu untuk memenuhi kewajibannya dan dapat mengembalikan kredit beserta bunganya.

Kemudian *Capacity* (Kemampuan) akan dinilai dari RDKK (Rencana Definitif Kebutuhan Kelompok) yang dilampirkan dalam kelengkapan administrasi. Dengan melihat RDKK ini bank akan mampu menilai seberapa kredit tersebut akan digunakan untuk menjalankan usaha apakah memiliki prospek dikemudian hari. RDKK tersebut mencakup jumlah pengadaan bibit sapi, biaya pembelian pakan, obat-obatan, inseminasi buatan, tenaga kerja, pemberian nomor identifikasi, serta biaya lain yang kemudian akan dibandingkan dengan perkiraan hasil produksi susu sapi. Dari situ akan jelas bahwa bentuk usaha tersebut akan dinilai pantas mendapatkan kredit.

Lalu penilaian mengenai *Capital* (Modal), bank akan melaksanakan penelitian pada modal yang dimiliki oleh pemohon kredit. Peninjauan ini difokuskan kepada bagaimana distribusi modal sehingga segala sumber yang ada dapat berjalan secara efektif. Distribusi modal ini akan dikaitkan dengan plafond. Penentuan plafond kredit akan dihitung dari seluruh jumlah anggota peternak yang tergabung kemudian dikali dengan total biaya yang dibutuhkan. Plafond disini akan dijadikan sebagai jumlah maksimum fasilitas yang diterima oleh debitur sebagaimana tercantum dalam surat perjanjian kredit / akad. Penilaian analisa permohonan kredit akan dilakukan oleh Bank Jatim yang mana telah berkoordinasi dahulu

dengan dinas teknis untuk mendapatkan informasi tentang analisa usaha untuk sektor yang akan dibiayai.

Collateral (jaminan) akan digunakan sebagai salah satu unsur pemberian kredit. Sebagai salah satu unsur pemberian kredit maka ketika unsur-unsur lain telah diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan utangnya, maka agunan tersebut berdasarkan undang-undang agunan hanya dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Agunan pokok yang diberikan oleh PT Malang Makmur berupa kelayakan usaha sapi bibit yang dibeli dengan kredit usaha pembibitan sapi. Memang dalam ketentuan Pasal 8 tersebut tidak diwajibkan untuk meminta barang yang tidak berkenaan langsung dengan objek yang dibiayai, atau yang lazim disebut dengan agunan tambahan. Namun dalam hal ini Bank Jatim Kantor Cabang Malang tetap memberi kewajiban kepada calon debitur untuk memberi agunan tambahan berupa 28 Sertipikat Hak Milik atas tanah dan bangunan milik Anggota PT Malang Makmur.

Kemudian Bank Jatim Kantor Cabang Malang melakukan taksasi¹⁵¹ agunan kredit atas tanah dan bangunan yang besarnya akan ditentukan berdasarkan nilai rata-rata dari kombinasi harga pasaran pada saat itu, nilai lelang serta depresiasi agunan. Pemberian agunan tambahan ini dilakukan sebagai wujud kehati-hatian bank dalam pemberian kredit usaha pembibitan sapi. Karena pada dasarnya agunan digunakan sebagai sarana pengaman atas resiko yang mungkin terjadi

¹⁵¹ Taksasi adalah penentuan nilai acuan yang digunakan oleh lembaga keuangan, saat menentukan besarnya pencairan uang dan angsuran.

wanprestasi di kemudian hari, misalnya terdapat kredit macet. Jaminan tersebut ditujukan mampu melunasi utang kredit baik utang pokok dan bunganya.

Untuk penilaian *Condition of economy* dapat dilihat dari pekerjaan serta survey secara langsung ke kediaman calon debitur serta melakukan kunjungan/survey ke tempat usaha. Pada saat melaksanakan survey tempat usaha tersebut kemudian Bank Jatim Kantor Cabang Malang akan mengecek secara langsung berapa jumlah sapi yang ada.¹⁵² Terdapat 251 sapi perah yang dijadikan untuk operasi perusahaan agar menghasilkan produksi susu yang mana hasilnya digunakan untuk membayar angsuran kredit.

C. Perlindungan Hukum Preventif berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

1. Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, menyatakan bahwa “Pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat menggunakan Akta Notaris kedalam Bahasa Indonesia dan menjadi Akta Jaminan Fidusia”. Dari penjelasan tersebut, bahwa benda yang dijadikan objek jaminan dalam hal ini akan dilakukan pembebanan jaminan

¹⁵² Hasil wawancara dengan Bapak Sudrajat Priyo Laksono, selaku Staff Penanganan Kredit Bermasalah Bank Jatim Kantor Cabang Malang, pada tanggal 4 Maret 2018

fidusia dengan akta notaris. Akta jaminan fidusia setidaknya-tidaknya wajib memuat:

1. Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia, yang terdiri nama lengkap, agama, tempat tinggal, atau tempat kedudukan, tempat dan tanggal lahir, jenis kelamin, status perkawinan, dan pekerjaan;
2. data perjanjian pokok, yang meliputi perjanjian kredit yang dijadikan sebagai perjanjian pokok yaitu perjanjian KUPS. Dalam hal ini jaminan fidusia merupakan jaminan ikutan (*Accessoir*);
3. uraian lengkap objek jaminan fidusia. Uraian ini dilakukan dengan mengidentifikasi benda yang dijadikan sebagai objek jaminan fidusia. Dalam hal ini mengenai benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia merupakan benda dalam persediaan (*inventory*) yang selalu berubah-ubah dan atau tidak tetap, maka dalam akta Jaminan Fidusia dicantumkan uraian secara lengkap seperti jenis, kualitas, merek;
4. nilai penjaminan;
5. nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

Kejelasan mengenai pasal ini memberikan perlindungan hukum preventif kepada pihak kreditur untuk mengetahui kejelasan kepemilikan objek yang akan dibebani jaminan fidusia.

2. Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Jaminan utama dalam KUPS ini berupa sapi-sapi bibit yang dibeli dari hasil kredit yang ditandai dengan nomor identifikasi *microchip*. *Microchip* merupakan peralatan yang digunakan kepada hewan ternak terbuat dari bahan elektronik berupa semikonduktor (silikon) berukuran mikro/sangat kecil (dapat mencapai 0,7 mm) yang dilekatkan/tanamkan pada kulit sebagai proses identifikasi ternak untuk kepentingan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS).¹⁵³ Microchip ini berguna untuk identifikasi ternak secara elektronik yang dihubungkan dengan computer sehingga pencatatan data ternak lebih akurat yang mana dapat digunakan untuk mengetahui letak lokasi dari hewan ternak tersebut. Dengan adanya microchip ini, sapi-sapi tersebut akan diketahui keberadaannya sehingga peternak tidak dapat menjual sapi-sapi yang dijadikan objek jaminan tersebut.

Namun untuk menjamin kepentingan para pihak, jaminan utama tersebut tidak hanya diberi *microchip* saja tetapi juga didaftarkan dengan Jaminan Fidusia. Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 menyatakan bahwa “Benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan.” Sapi bibit tersebut akan dibebani jaminan fidusia setelah adanya pendaftaran

¹⁵³ Eni Siti Rohaeni, “Uji Coba Penggunaan Microchip sebagai Sistem Deteksi/ Monitor Sapi Kembar di Kalimantan Selatan”, Seminar Nasional Inovasi Teknologi Pertanian, Vol.2, 2013, 552.

jaminan fidusia. Sapi-sapi tersebut didaftarkan kedalam jaminan fidusia dan digolongkan pada stok barang dagangan (inventory). Sebagaimana Pasal 509¹⁵⁴ KUHPdata, sapi-sapi tersebut dikategorikan sebagai benda bergerak karena sifatnya karena dapat berpindah sendiri atau dipindahkan.

Pelaksanaan perlindungan preventif dapat terlaksana sesuai Pasal 11 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dikarenakan Bank Jatim Kantor Cabang Malang melakukan pendaftaran jaminan fidusia melalui Notaris oleh pihak karyawan untuk melakukan perlengkapan data debitur dan data lengkap mengenai objek yang akan didaftarkan untuk mendaftarkan objek jaminan fidusia.

Adapun proses pendaftarannya antara lain:

1. Pengajuan permohonan pendaftaran jaminan Fidusia.
2. Pernyataan pendaftaran jaminan fidusia dapat ditandatangani oleh penerima fidusia serta kuasa atau wakilnya.
3. Pada Salinan akta jaminan fidusia yang dibuat Notaris dalam Bahasa Indonesia harus memuat: identitas pemberi (PT Malang Makmur) dan penerima fidusia (Bank Jatim Kantor Cabang Malang); data perjanjian pokok; **uraian objek jaminan fidusia**; nilai penjaminan; nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

¹⁵⁴ Pasal 509 KUHPdata menyatakan bahwa “kebendaan bergerak karena sifatnya ialah kebendaan yang dapat berpindah atau dipindahkan.

4. Surat kuasa yang dibuat di bawah tangan.
5. Bukti biaya pendaftaran fidusia.

Terdapat penilaian khusus untuk jaminan berupa hewan ternak. Dalam uraian objek jaminan fidusia tersebut harus dilakukan perincian mengenai jumlah sapi, nilai sapi, dan pada akhir uraian disebutkan jumlah dan nilai total keseluruhan. Adanya suatu ketentuan pendaftaran objek jaminan fidusia adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi Bank Jatim Kantor Cabang Malang sekaligus pemenuhan asas publisitas sehingga Bank Jatim Kantor Cabang Malang memiliki hak istimewa atau didahulukan dari kreditur yang lain ketika debitur. Adanya irah-irah dalam akta jaminan fidusia bertuliskan **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”**, akan memudahkan Bank Jatim Kantor Cabang Malang dalam melakukan eksekusi penyerahan objek jaminan fidusia. Namun eksekusi mengenai jaminan hewan ternak ini tidak dilaksanakan meskipun debitur telah melakukan wanprestasi dengan alasan pihak bank kesulitan untuk menghitung valuasi dari sapi-sapi tersebut dan juga bank tidak memiliki tempat khusus untuk menyimpan dan pemeliharaan untuk sementara waktu sebelum adanya proses pelelangan. Oleh karena itu, diperlukan adanya jaminan tambahan berupa Sertipikat Hak Milik untuk menjamin risiko.

D. Perlindungan Hukum Preventif berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)

1. Pasal 10 UUHT

Dalam pelaksanaan KUPS, telah diperjanjikan jaminan tambahan untuk menjamin terbayarnya jumlah utang yang harus dibayar oleh PT Malang Makmur sebagai debitur. Jaminan tambahan tersebut berupa beberapa Sertipikat Hak Milik (SHM) milik anggota PT Malang Makmur yang diikat menjadi 1 (satu) Hak Tanggungan senilai dengan utang PT Malang Makmur. Pada Bank Jatim Kantor Cabang Malang, dalam menerima jaminan tambahan yang berupa tanah dan bangunan akan terlebih dahulu ditinjau dan dilakukan penilaian di lapangan secara langsung, dengan maksud agar penilaiannya akurat sehingga mengurangi resiko debitur wanprestasi.¹⁵⁵ Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menjelaskan:¹⁵⁶

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menyebabkan utang itu.
- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

¹⁵⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Yusuf, Penyelia Operasional Kredit Bank Jatim Kantor Cabang Malang, pada tanggal 11 Maret 2018.

¹⁵⁶ Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Mengenai perlindungan hukum preventif pihak Bank Jatim Kantor Cabang Malang telah melaksanakan ketentuan Pasal 10 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah serta Benda-Benda Yang berkecukupan terhadap Tanah. Dalam ketentuan Pasal 10 tersebut dijelaskan mengenai pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan). APHT tersebut berisi janji-janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang Kelompok Tani sebesar sebesar Rp 4,4 Miliar. Pembuatan APHT tersebut dilakukan oleh PPAT yang ditunjuk oleh Bank Jatim Kantor Cabang Malang sebagai pejabat yang berwenang. APHT tersebut merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) dari perjanjian Kredit Usaha Pembibitan Sapi, sehingga ketika kredit tersebut telah lunas maka berakhirilah perjanjian ikutan ini.

Sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa APHT wajib dibuat dengan akta notariil/PPAT. Kewajiban untuk menuangkan pemberian Hak Tanggungan kepada Bank sebagai pelunasan tertentu tersebut dalam akta notariil/PPAT terlihat bahwa pembentuk undang-undang berkehendak untuk memberikan perlindungan kepada pemberi Hak Tanggungan karena akta PPAT memiliki fungsi sebagai berikut:

1. Alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum;

2. Dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.

Alat bukti dalam hal ini maksudnya dijadikan instrument yang dapat digunakan untuk menyatakan kebenaran suatu perbuatan hukum yaitu telah dilakukan pemberian hak tanggungan oleh PT Malang Makmur. Dalam hal ini Notaris/PPAT bertindak sebagai perantara antara keperluan debitur terhadap kepentingan kreditur oleh karenanya keduanya memperoleh rasa keadilan, kemanfaatan, serta kepastian hukum ketika melaksanakan pembebanan jaminan Hak Tanggungan. Hal tersebut dapat dilihat dari tanggung jawab Notaris/PPAT, yaitu:

1. Melaksanakan pengecekan sertifikat hak atas tanah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat atau Kantor Pertanahan setempat dimana obyek tersebut berada. Notaris-PPAT bertugas memeriksa sertifikat hak atas tanah tersebut sebelum dibebani Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat atau di Kantor Pertanahan setempat, apakah sertifikat tersebut dalam sengketa ataukah tidak.
2. Memeriksa keaslian dokumen pendukung, antara lain: a) Kartu Tanda Penduduk (KTP); b) Kartu Keluarga (KK); c) Akta Kelahiran; d) Akta Nikah; e) PBB; dll.

3. PPAT juga mempunyai tugas tambahan setelah perjanjian kredit antara kreditur (Bank) dengan debitur (nasabah) selesai, yaitu PPAT harus pergi ke kantor BPN atau Kantor Pertanahan untuk melakukan proses Roya terhadap barang jaminan yang digunakan dalam perjanjian. Apabila tidak dilakukan oleh PPAT setelah perjanjian selesai maka dapat menimbulkan suatu kasus hukum dimana barang jaminan tersebut masih terikat jaminan dengan perjanjian sebelumnya sehingga menyebabkan barang jaminan tersebut tidak dapat dipergunakan lagi sebagai barang jaminan Hak Tanggungan di dalam perjanjian kredit di dalam perjanjian yang mendatang, sebab didalam catatan kantor BPN jaminan Hak Tanggungan tersebut masih terikat perjanjian dengan perjanjian sebelumnya, sehingga disini fungsi Roya tersebut digunakan untuk melepaskan Hak Tanggungan dari perjanjian sebelumnya yang sudah berakhir sehingga Barang jaminan Hak Tanggungan tersebut sudah tidak tersangkut dalam suatu proses perjanjian.

Tanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya serta perlindungan terhadap para pihak yang terkait di akta tersebut bila dikemudian hari terjadi sengketa di antara para pihak, maka yang menjadi acuan pejabat hukum yang berwenang cukuplah akta

tersebut tanpa perlu memanggil kembali Notaris tersebut karena sudah terwakili dengan adanya akta yang telah dibuat oleh Notaris tersebut. Artinya, akta yang dibuat oleh Notaris tersebut haruslah dibuat secara benar agar menciptakan rasa aman terhadap para pihak sehingga semua dapat berjalan lancar dan tidak ada pihak yang dirugikan. Dengan dibuatnya APHT tersebut maka Bank Jatim Kantor Cabang Malang telah melakukan perlindungan preventif telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Pasal 11 ayat (1) UUHT

Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, memberikan ketentuan mengenai apa saja yang wajib dicantumkan dalam APHT. Hal-hal yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sesuai Pasal 11 ayat (1) tersebut antara lain:

1. Nama serta identitas pemberi maupun pemegang Hak Tanggungan. Pada saat hak tanggungannya dibebankan pada benda-benda yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah milik orang perorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, pemberi hak tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut;

2. Domisili pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
Apabiladiantara mereka ada yang brdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam haldomisili pilihan itu tidak dicantumkan,kantor PPAT yang dianggap domisili;
3. Penunjukkan secara jelas utang atau utangutang yang dijamin pelunasannya denganHakTanggungan dan meliputi juga nama danidentitas debitur yang bersangkutan;
4. Nilai tanggungan;
5. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan,yaitu meliputi rincian mengenai sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan,letak,batas-batas tanahdan luas tanah.

Mengenai identitas dan domisili pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini dapat dilihat dari Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik Pemimpin Cabang Malang PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Malang sebagai pihak yang bertindak mewakili dan bertanggung jawab atas nama Bank Jatim Kantor Cabang Malang. Kemudian untuk identitas pemberi Hak Tanggungan dilihat melalui KTP/SIM/Passpor/Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan bila KTP telah mati milik Pengurus Kelompok dan Anggota Kelompok.

Kemudian, untuk menunjukkan secara jelas besarnya utang piutang dari Kelompok Tani tersebut serta nilai Hak Tanggungan yang dibebankan dan juga uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan (berupa uraian Sertipikat Hak Milik yang disertai Nomor sertipikat, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, dan letak objek). Pencantuman isi dalam APHT tersebut bersifat kumulatif sehingga harus lengkap dicantumkan. Dengan dipenuhi syarat-wajib tersebut maka APHT tersebut telah sah demi hukum dan telah memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan, yang mana Bank Jatim Kantor Cabang Malang telah melaksanakan Pasal 11 UUHT. Namun apabila lalai mencantumkan salah satu isi dalam akta tersebut mengakibatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum.

3. Pasal 11 ayat (2) UUHT

Terdapat janji-janji yang secara normatif harus dimuat dalam APHT sebagaimana dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Janji-janji tersebut meliputi:

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyerahkan objek jaminan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;

2. Janji yang mebatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau susunan objek hak tanggungan;
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi objek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal tersebut dibutuhkan dalam pelaksanaan eksekusi serta mencegah membuat hapusnya/dibataalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
5. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
6. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tersebut tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan;
7. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemegang haktanggungan;

8. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
9. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek hak tanggungan diasuransikan;
10. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan;
11. Janji bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Janji yang tidak diperkenankan dicantumkan dalam APHT adalah janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan ketika debitur cidera janji.¹⁵⁷ Sedangkan dalam penjelasannya menyatakan ketentuan ini diadakan untuk melindungi kepentingan debitur dan pemberi hak tanggungan lainnya terutama jika nilai objek Hak tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang hak tanggungan dilarang secara serta merta menjadi pemilik objek hak tanggungan, karena debitur cidera janji. Walaupun demikian

¹⁵⁷ Pasal 12 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.

tidaklah dilarang bagi pemegang hak tanggungan untuk menjadi pembeli objek hak tanggungan tetapi harus melalui prosedur yang diatur dalam undang-undang hak tanggungan.

Dalam hal ini Hak Tanggungan memiliki sifat hak kebendaan artinya dapat dimiliki ataupun dialihkan. Dengan ciri-ciri hak kebendaannya tersebut bertujuan untuk Lembaga jaminan yang dapat melindungi pihak-pihak serta lembaga tersebut sehingga harapannya kedudukan dana perkreditan yang didukung oleh Lembaga jaminan hak tanggungan berdasarkan yang diatur dalam UUHT, dapat mewujudkan pembangunan ekonomi yang merupakan bagian dari pembangunan nasional.

Namun dalam prakteknya Bank Jatim Kantor Cabang Malang tidak menerapkan seluruh dari janji-janji tersebut karena pada dasarnya janji-janji yang dicantumkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT tersebut bersifat fakultatif. Misalnya pada janji untuk memberi kewenangan kepada pemegang hak tanggungan dalam mengelola objek jaminan. Apabila janji ini dicantumkan dalam APHT maka dapat merugikan pihak pemberi hak tanggungan. Selain itu, ketika janji ini dicantumkan maka haruslah memperoleh Penetapan Ketua Pengadilan Negeri.

4. Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUHT

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUHT, yang menyatakan bahwa:¹⁵⁸

1) “Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan;

2) Apabila Hak Tanggungan dibebankan dalam beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa penghapusan utang telah dijamin bisa dilaksanakan secara angsuran sebesar sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang menjadi bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi”.

Dalam pelaksanaan KUPS, terdapat 28 Sertipikat Hak Milik

yang digunakan untuk menjamin utang dari PT Malang Makmur.

Sertipikat Hak Milik tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan. Semua objek Hak Tanggungan tersebut oleh Bank Jatim dijaminakan menjadi satu kesatuan dalam Hak Tanggungan sesuai dengan jumlah pinjaman yang diberikan. Hal ini sesuai sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT. Artinya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya. Telah lunasnya sebagian hutang yang dijaminakan tidak berarti membebaskan sebagian obyek Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tersebut tetap membebani secara keseluruhan masing-masing obyek yang dibebani Hak Tanggungan guna sisa utang PT Malang Makmur kepada Bank Jatim Kantor Cabang Malang yang belum dilunasi.

Namun ketika kemudian debitur melunasi sebagian hutangnya, maka pelunasan angsuran utang yang besarnya sama dengan nilai masing-masing obyek yang dibebani Hak Tanggungan

akan membebaskan obyek tersebut dari Hak Tanggungan dengan syarat hal tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu¹⁵⁹, sehingga Hak Tanggungan hanya membebani sisa utangnya saja atau disebut dengan Roya Partial.

Roya partial merupakan kegiatan penghapusan sebagian status hak tanggungan yang dicatat dibuku tanah, sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah, sebagian dari akibat pelunasan utang dibitur yang dilakukan secara bertahap. Roya Partial dapat terjadi melalui dua cara, yaitu: 1) satu bidang tanah dibebani dengan beberapa Hak Tanggungan secara bertahap; dan 2) beberapa bidang tanah yang masing-masing berdiri sendiri dalam arti mempunyai sertifikat sendiri-sendiri, dibebani dengan satu Hak Tanggungan.¹⁶⁰

Sehingga menyimpang dari peraturan yang telah ada dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT tersebut maka harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Diperjanjikan dalam APHT.
2. Utang dari pemberi Hak Tanggungan telah dilunasi sebagian.
3. Mendapat surat keterangan Roya dari Kreditur, dalam hal ini diberikan oleh Bank Jatim Kantor Cabang Malang.

¹⁵⁹ Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

¹⁶⁰ Ernawati, Skripsi Pelaksanaan Roya Partial terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang Dibebani dengan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, Universitas Jember, Jember, hlm. 24.

4. Hak atas tanah yang dijamin terdiri dari beberapa hak atas tanah.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Yusuf selaku Penyelia Kredit Bank Jatim Kantor Cabang Malang menyatakan bahwa di dalam APHT tersebut telah diperjanjikan mengenai Roya Partial. Dalam prakteknya, terdapat 3 orang peternak yang telah melunasi pinjaman kreditnya, namun pihak Bank Jatim Kantor Cabang Malang tetap tidak menerbitkan surat Roya meskipun sebagian utang dari PT Malang Makmur telah dilunasi oleh 3 orang peternak tersebut sesuai dengan angsuran masing-masing.

Pasal 18 ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Dari ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT tersebut, dapat diketahui bahwa hak tanggungan dapat sengaja dihapuskan dan dapat pula hapus karena hukum. Hak tanggungan dapat dihapuskan karena dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang hak tanggungan atau karena dilakukan pembersihan Hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Sedangkan Hak Tanggungan dapat hapus karena hukum, karena hapusnya utang yang dijamin dengan hak Tanggungan dan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak tanggungan.

Jika 3 orang peternak telah melakukan pelunasan utang, maka berarti bahwa perjanjian utang diantara debitur/pemberi hak tanggungan dan kreditur/pemegang hak tanggungan telah berakhir. Sesuai dengan sifat Hak Tanggungan yang *accessoir* maka adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu. Oleh karena itu, maka apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau oleh sebab-sebab lainnya, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan tersebut menjadi hapus.

Jika melihat lagi dari ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUHT memang Hak Tanggungan bersifat tidak dapat dibagi-bagi. Namun ketika sudah diperjanjikan dalam APHT bahwa dengan dilunasinya sebagian utang dengan angsuran maka seharusnya akan membebaskan sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan. Memang hal ini telah disampaikan oleh pihak Bank Jatim bahwa sebelumnya telah diperjanjikan dalam APHT namun ketika peneliti ingin melihat janji-janji yang ada dalam APHT tersebut, pihak Bank Jatim menolak dengan alasan termasuk rahasia bank. Sehingga tidak dapat mengetahui secara jelas bahwa ketentuan Roya Partial tersebut telah diperjanjikan dalam APHT atau tidak. Hal ini didukung dengan adanya keterangan dari pihak debitur bahwa debitur dalam hal ini mengalami kesulitan untuk mendapatkan kembali Sertipikat Hak Milik yang dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan.

Seperti telah dijelaskan bahwa perjanjian utang itu sifat perorangan, yang mengetahui keadaan itu hanyalah para pihak di dalam perjanjian itu. Agar masyarakat umum mengetahui bahwa Sertipikat Hak Milik tersebut telah bebas dari Hak Tanggungan, perlu dipenuhi asas *publitas* dengan melakukan publikasi di Kantor Pertanahan. Jika tidak, maka menurut umum hak tanggungan masih berlaku. Dengan dilunasinya kredit oleh 3 orang anggota dari PT Malang Makmur tersebut maka seharusnya hapus pula Hak Tanggungan yang dibebankan karena mengingat bahwa Hak Tanggungan merupakan perjanjian aksesoir, sehingga hapusnya Hak Tanggungan tersebut harus diikuti dengan pencoretan Hak tanggungan dari buku tanah hak atas tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan.

Namun pencoretan Hak Tanggungan itu sendiri harus ada surat pernyataan dari pihak pemegang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan tersebut telah hapus karena adanya pelunasan utang. Dalam prakteknya, Bank Jatim tetap berpegang pada pembebanan satu Hak Tanggungan atas beberapa Sertipikat Hak Atas Tanah. Maksudnya adalah ketika telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti dilunasinya sebagian utang, sehingga Hak Tanggungan tersebut tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Peristiwa tersebut mengakibatkan Badan

Pertanahan mengalami kesulitan dalam pencoretan Hak Tanggungan.

Jika dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa Roya Partial dapat dilakukan ketika telah diperjanjikan dalam APHT, lain halnya dengan ketentuan Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pelaksanaan Roya Partial pada Badan Pertanahan Malang berpegang pada Pasal 2 ayat (2) UUHT, bahwa untuk dapat dilaksanakan Roya Partial mengenai janji akan adanya Roya Partial harus diperjanjikan terlebih dahulu dalam APHT yang bersangkutan. Hal ini sesuai dengan Surat Edaran Deputy Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Atas Nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600/494/D.IV yang isinya antara lain berbunyi:

“Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian objek Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan apabila objek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak atas tanah dan/atau beberapa hak atas satuan rumah susun dimana kemungkinan hapusnya sebagian objek Hak Tanggungan tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam APHT (Pasal 2 UUHT).”¹⁶¹

Dengan dikeluarkannya Surat Edaran Deputy bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor 600/494/D.IV tersebut, maka Kantor Pertanahan Malang kembali menerapkan UUHT dalam pelaksanaan Roya Partial. Selain berdasarkan Surat Edaran tersebut,

¹⁶¹ Pasal 2 ayat (2) UUHT

sesuai dengan asas *lex superior derogat legi inferiori* bahwa peraturan yang di atas menjadi acuan bagi peraturan di bawahnya, dan peraturan yang ada di bawah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang ada di atasnya. Apabila terjadi pertentangan, maka yang berlaku adalah peraturan yang lebih tinggi.

Berdasarkan kesulitan yang dialami oleh debitur dalam pembebasan Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Miliknya maka dalam hal ini pihak Bank Jatim dianggap tidak pernah memperjanjikan pengecualian terhadap sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi dalam APHT yang bersangkutan. Dengan tidak diperjanjikannya ketentuan tersebut dalam APHT, maka sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT dan Surat Edaran Deputy Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Atas Nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600/494/D.IV maka tidak dapat dilakukan Rona Partial terhadap objek jaminan tersebut.

Akibatnya Bank Jatim masih tetap membebankan beberapa Sertipikat Hak Milik tersebut menjadi satu kesatuan dengan satu Hak Tanggungan yang nilainya sebesar utang dari PT Malang Makmur, sehingga ketika ingin mengambil kembali jaminan tambahan maka harus melunasi seluruh utang dari kelompok tani tersebut. Padahal masing-masing peternak sapi memiliki utang yang berbeda yang mana seharusnya pemasangan Hak tanggungan tersebut harus disesuaikan dengan nilai sebesar utang dari masing-masing peternak tersebut.

Maka dengan melihat kasus tersebut, telah terjadi ketimpangan hukum yang dilakukan oleh Bank Jatim Kantor Cabang Malang sekaligus tidak terlaksananya perlindungan hukum preventif sesuai Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

4.3.2 Perlindungan Hukum Represif

A. Perlindungan Hukum dengan Penyelamatan Kredit

Setelah menempuh segala upaya preventif untuk mencegah kredit bermasalah, maka Bank akan melakukan upaya represif ketika kredit yang diberikan tersebut dalam keadaan kurang lancar atau diragukan, yang pada akhirnya menjadi macet. Berdasarkan Surat Keputusan Bank Indonesia No.31/147/KEP.DIR/1998 tentang penggolongan Kualitas Kredit adalah sebaga berikut:

1. Lancar yaitu apabila memenuhi kriteria:
 - a) Pembayaran angsuran pokok dan bunga tepat
 - b) Memiliki mutasi rekening yang aktif.
2. Dalamperhatian khusus yaitu dalam hal:
 - a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan bunga yang belum melampaui 90 (Sembilan puluh) hari atau,
 - b) Mutasi rekening relatif rendah
 - c) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan,

- d) Didukung oleh pinjaman baru.
3. Kurang lancar apabila memenuhi kriteria:
 - a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan bunga yang telah melampaui 90 (Sembilan puluh) hari atau;
 - b) Frekuensi mutase rekening relatif rendah atau
 - c) Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang telah diperjanjikan lebih dari 90 (Sembilan puluh) hari atau
 - d) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapidebitur atau
 - e) Dokumentasi pinjaman yang lemah.
4. Diragukan yaitu apabila memenuhi kriteria:
 - a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan bunga yang telah melampaui 180 (serratus delapan puluh) hari atau
 - b) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 (serratus delapan puluh) hari atau
 - c) Terjadi kapitalisasi bunga
 - d) Dokumentasi hokum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengkatan jaminan.
5. Kredit macet yaitu apabila memenuhi kriteria:
 - a) Terdapat tunggakan angsuran pokok atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari atau
 - b) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru atau

- c) Dari segi hukum maupun kondisipasar, jamnan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Untuk menyelesaikan kredit bermasalah tersebut dapat ditempuh dengan cara penyelamatan kredit. Yang dimaksud penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur. Dalam hal ini penyelamatan kredit dapat melalui *rescheduling*, *reconditioning*, *restruckturing*.

Dalam hal ini Bank Jatim Kantor Cabang selaku kreditur akan melaksanakan restrukturisasi kredit karena menganggap bahwa debitur masih memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar setelah dilakukan restrukturisasi. Disebutkan dalam Pasal 1 angka 25 PBI No.7/2/PBI/2005 sebagaimana diubah dengan PBI Nomor 8/2/PBI/2006, bahwa restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya yang dapat dilakukan antara lain:

- a. penurunan suku bunga kredit;
- b. **perpanjangan jangka waktu kredit;**
- c. pengurangan tunggakan bunga kredit;
- d. pengurangan tunggakan pokok kredit;
- e. penambahan fasilitas kredit; dan atau
- f. konversi kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.

Pihak Bank Jatim Kantor Cabang Malang dalam hal ini telah melakukan perpanjangan jangka waktu kredit sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1 angka 25 PBI No.7/2/PBI/2005 sebagaimana diubah dengan PBI Nomor 8/2/PBI/2006.

Perpanjangan jangka waktu kredit tersebut bertujuan untuk meringankan kewajiban PT Malang Makmur sehingga dengan adanya keringanan tersebut PT Malang Makmur dapat melanjutkan kembali usahanya. Dengan menghidupkan usahanya tersebut maka akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk membayar angsuran kreditnya kembali dan sebagian untuk melanjutkan kegiatan usahanya. Selain itu, dengan adanya restrukturisasi maka penyelesaian kredit melalui Lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan karena akan memakan waktu, biaya, dan tenaga yang mana hasilnya lebih rendah dari piutang yang ditagih.

Namun, untuk ketentuan restrukturisasi dinyatakan tidak semua debitur yang bermasalah kreditnya dapat direstrukturisasikan, hal ini harus memenuhi syarat dalam ketentuan Pasal 51 PBI Nomor 7/2/PBI/2005 sebagaimana telah diubah dengan PBI Nomor 8/2/PBI/2006 yaitu:

1. Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit; dan
2. Debitur memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi.

Namun dalam hal upaya restrukturisasi kredit melalui perpanjangan jangka waktu kredit ini, masih saja tidak membuahkan hasil yakni PT Malang Makmur tetap tidak dapat membayar angsuran hingga melunasi kreditnya.

B. Perlindungan Hukum Represif Berdasarkan Pasal 1243

KUHPerdata

Sebagaimana uraian di atas, bahwa Bank Jatim telah melaksanakan upaya restrukturisasi kredit melalui perpanjangan jangka waktu kredit namun masih saja PT Malang Makmur sebagai debitur tetap tidak dapat membayar kembali kredit yang telah diberikan. Tentu saja ini merugikan pihak Bank Jatim Kantor Cabang Malang selaku pemberi kredit. Berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata yang menyatakan bahwa:

“Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

Sesuai dengan permasalahan yang diteliti kerugian diakibatkan karena PT Malang Makmur selaku debitur tidak memenuhi kewajiban angsuran tiap bulannya sesuai yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian KUPS, maka dengan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata ini debitur yang menyebabkan kerugian memiliki kewajiban untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Bank Jatim. Hal ini disebabkan karena debitur tidak memenuhi kewajibannya dan wanprestasi maka pihak kreditur akan dirugikan kepentingannya. Dengan demikian, maka kreditur memiliki hak untuk menuntut agar debitur memenuhi kewajibannya dan dimungkinkan menggunakan daya paksa seperti yang telah diatur dalam undang-undang.

Wanprestasi terjadi apabila debitur tidak melakukan apa yang diperjanjikan, artinya debitur lalai atau ingkar janji atau ketika ia

berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Dalam keadaan lalai ini dapat dilakukan upaya hukum dengan cara kreditur memberitahukan, menegur, memperingatkan debitur saat selambat-lambatnya ia wajib memenuhi prestasi dan apabila saat itu telah terlampaui maka debitur dinyatakan ingkar janji. Terdapat empat bentuk wanprestasi:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi
2. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi salah dalam melaksanakannya
3. Melaksanakan apa yang diperjanjikan namun terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

Dalam pelaksanaannya, pihak PT Malang Makmur awalnya lalai dalam pembayaran angsuran. Dalam meminta ganti kerugian ini Bank Jatim selaku kreditur akan meminta penyerahan objek jaminan Hak Tanggungan berupa tanah yang sebelumnya telah dijadikan jaminan kredit tersebut untuk diserahkan dalam keadaan kosong (tidak dihuni/digunakan oleh siapapun) dalam tempo 15 (lima belas) hari. Namun sebelum itu, Bank Jatim akan memberi peringatan dengan mengirimkan surat peringatan (SP) kepada PT Malang Makmur. Surat peringatan ini akan dikirim sebanyak 3 (tiga) kali oleh Bank Jatim dengan waktu dimulai:

- a. SP 1 akan dikirim ketika debitur terlambat 30 (tiga puluh) hari dari jadwal pembayaran angsuran.
- b. SP 2 akan dikirim ketika debitur telah terlambat 30 (tiga puluh) hari dari pengiriman SP 1.

- c. SP 3 akan dikirim ketika debitur telah terlambat 30 (tiga puluh) hari dari pengiriman SP 2.

Dengan dikirimnya Surat Peringatan ketiga tersebut akan digunakan sebagai bukti kelalaian (wanprestasi) atas tertunggaknya utang PT Malang Makmur dan Bank selanjutnya akan melakukan pengajuan lelang. Hal tersebut telah tertuang dalam Pasal 13 Akta Perjanjian Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan yang berbunyi:

“Apabila yang berhutang lalai membayar kembali hutangnya kepada Bank pada saat jatuh tempo hutangnya, maka yang berhutang wajib mengosongkan dan menyerahkan barang jaminan berupa tanah tersebut (untuk selanjutnya akan disebut barang jaminan) dalam keadaan kosong (tidak dihuni/dipergunakan oleh siapapun) kepada Bank dalam tempo 15 (lima belas) hari terhitung sejak diminta secara tertulis oleh Bank. Jika dalam waktu yang telah ditentukan barang jaminan tersebut belum dikosongkan atau tidak berada dalam keadaan kosong, maka yang berhutang dianggap lalai, kelalaian mana yang terbukti dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan tersebut, sehingga tidak diperlukan teguran dengan surat juru sita atau surat-surat lainnya, maka untuk tiap-tiap hari kelalaian yang berhutang dikenakan denda yang besarnya akan ditetapkan kemudian hari oleh Bank, denda mana wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus.”

Sesuai ketentuan dalam klausula tersebut maka setelah lewat 15 (lima belas) hari sejak dimintakan pengajuan lelang debitur belum mengosongkan objek jaminannya maka akan dikenakan denda sebesar 10% dari angsuran perbulan untuk setiap harinya.

C. Perlindungan Represif Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)

1.Pasal 20 ayat (1) UUHT

Salah satu ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Perlindungan represif di atas juga didukung dengan adanya ketentuan Pasal 20 ayat (1)¹⁶²UUHT. Ketentuan tersebut dilakukan dengan alasan PT Malang Makmur sebagai debitur telah cidera janji sehingga memberikan hak kepada Bank Jatim Kantor Cabang Malang sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual tanah dan bangunan yang dijadikan sebagai objek jaminan Hak Tanggungan melalui pelelangan umum yang mana hasil dari penjualan tersebut akan dijadikan untuk melunasi utang PT Malang Makmur. Dalam hal ini Bank Jatim Kantor Cabang Malang memiliki kedudukan yang diutamakan ketika terdapat pemegang Hak Tanggungan yang lain. Selaku penerima Hak Tanggungan, Bank Jatim Kantor Cabang Malang akan melaksanakan penjualan atas tanah dan bangunan berdasarkan *title eksekutorial* yang terdapat dalam Setifikat Hak Tanggungan.

Memang sebelumnya Bank Jatim menetapkan terdapat 2 jaminan kredit, yaitu Jaminan Utama yang berupa kelayakan usaha sapi bibit hasil kredit dan Jaminan Tambahan berupa Sertipikat Hak

¹⁶² Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Milik yang dibebankan dengan Hak Tanggungan seperti yang dijelaskan sebelumnya. Namun untuk eksekusi terhadap sapi-sapi sebagai jamian fidusia tidak dilakukan eksekusi dengan alasan pihak bank kesulitan untuk menghitung valuasi dari sapi-sapi tersebut dan juga bank tidak memiliki tempat khusus untuk menyimpan dan pemeliharaan untuk sementara waktu sebelum adanya proses pelelangan. Meskipun pada awalnya sapi-sapi tersebut telah dilakukan pendaftaran untuk memberikan kepastian hukum bagi Bank Jatim Kantor Cabang Malang sekaligus pemenuhan asas publisitas, namun eksekusi mengenai jaminan hewan ternak ini tidak dilaksanakan meskipun debitur telah melakukan wanprestasi. Oleh karena itu, terdapat jaminan tambahan berupa Sertipikat Hak Milik yang nantinya akan dilakukan eksekusi jaminan sebagai ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh Bank Jatim Kantor Cabang Malang.

2.Pasal 20 ayat (2) UUHT

Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Berdasarkan penjelasannya penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi. Dengan adanya keadaan tersebut kemudian undang-undang hak tanggungan memungkinkan dilakukan eksekusi melalui penjualan di

bawaah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan dan telah memenuhi ketentuan ayat (3) yang meliputi pelaksanaan penjualan di bawah tangan dilakukan dalam jangka waktu satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan media massa setempat dan tidak terdapat pihak-pihak yang berkebratan. Ketentuan tersebut untuk menjamin kepentingan debitur agar memperoleh keuntungan dalam hal tafsiran harga yang terkadang tidak sesuai dengan yang diharapkan atau tidak menghasilkan harga tertinggi.

Kemudian di dalam ketentuan Pasal 20 ayat (4) UUHT menyatakan bahwa “setiap janji dalam melakukan eksekusi hak tanggungan secara yang berlawanan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.” Sehingga eksekusi yang bertentangan dengan dengan pelelangan umum, penjualan di bawah tangan dan telah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak pemberitahuan tertulis akan dianggap batal demi hukum.

4.4 Hambatan-Hambatan dalam Pelaksanaan Perlindungan Hukum terhadap Masing-Masing Peternak sebagai Debitur atas Kredit Bermasalah dalam Pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS)

Proses pelaksanaan perlindungan hukum yang telah dilakukan oleh Bank Jatim Kantor Cabang Malang pastinya tidak semua berjalan lancar walaupun dari awal permohonan KUPS Bank Jatim Kantor Cabang Malang sudah mengantisipasi berbagai hal dalam upaya pelaksanaan KUPS agar tidak merugikan pihak debitur. Namun, pelaksanaan di lapangan selalu terjadi ketidakserasian antara *Das Sollen* dan *Das Sein*. Adapun hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perlindungan hukum terhadap masing-masing peternak sebagai debitur dalam pelaksanaan KUPS adalah sebagai berikut:

A. Memakan Waktu Lama dan Biaya Tidak Sedikit dalam Pemenuhan Persyaratan Kredit Usaha Pembibitan Sapi

Sebelum dana kredit tersebut diberikan kepada debitur, pada awalnya Bank Jatim Kantor Cabang Malang menetapkan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon debitur. Dalam hal ini PT Malang Makmur selaku calon debitur yang ingin mengajukan permohonan KUPS harus melengkapi syarat-syarat yang telah diwajibkan yaitu:

1. Harus berbadan hukum yang dalam hal ini Perseroan Terbatas (PT).
2. Tidak mempunyai tunggakan kredit macet baik dari Bank maupun sumber pendanaan lain non bank yang berdasarkan hasil SID maupun informasi lain.
3. Telah menjadi Nasabah Bank Jatim atau bersedia menjadi nasabah Bank Jatim.
4. Mendapatkan persetujuan dari komisaris perseroan sesuai dengan anggaran dasar PT.

5. Mengajukan permohonan tertulis kepada Bank Jatim Kantor Cabang.
6. Terdapat izin usaha peternakan dalam bidang pembibitan.
7. Memenuhi prosedur baku pelaksanaan produksi bibit.
9. Melakukan mitra dengan kelompok/gabungan kelompok peternak.
10. Mendapat rekomendasi dari Dinas Kabupaten/Kota dan Dirjen Peternakan.

Dari beberapa persyaratan di atas terdapat syarat salah satunya adalah untuk menjadi debitur haruslah berbadan hukum Perseroan Terbatas (PT). Pada awalnya calon debitur tersebut masih berbentuk Persekutuan Komanditer (CV), sehingga untuk dapat memperoleh kredit dari Bank Jatim maka calon debitur tersebut harus mengubah perusahaan pembibitan sapi dari CV ke PT. Pendirian PT tersebut harus dengan Akta Notaris, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas bahwa “Perseroan didirikan oleh 2 (dua) orang atau lebih dengan akta notaris yang dibuat dalam bahasa Indonesia”. Pendirian PT kemudian akan disahkan sebagai Badan Hukum melalui Keputusan Menteri Hukum dan HAM dalam jangka waktu 60 hari sejak akta pendirian ditandatangani.¹⁶³

¹⁶³ Pasal Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, menyatakan bahwa “Permohonan untuk memperoleh Keputusan Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) harus diajukan kepada Menteri paling lambat 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal akta pendirian ditandatangani, dilengkapi keterangan mengenai dokumen pendukung.”

Dalam jangka waktu tersebut, calon debitur baru memenuhi salah satu persyaratan saja, belum melaksanakan persyaratan lain-lain seperti pemenuhan kelengkapan dokumen (KTP, KK, Surat Nikah, pas foto, RDKK, sertipikat hak milik, dan surat keterangan lain), pembuatan Perjanjian KUPS, pembebanan jaminan fidusia dan Hak Tanggungan. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Mulyadi Tampi selaku Direktur II PT Malang Makmur, untuk memenuhi semua persyaratan tersebut diperlukan waktu kurang lebih 2 (dua) tahun.¹⁶⁴ Hal ini jelas memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit.

B. Usaha Debitur Mengalami Kegagalan sebagai Hambatan Restrukturisasi

Setiap debitur yang mendapatkan kredit pasti mengharapkan perusahaan atau usaha yang dilaksanakannya dapat berjalan dengan baik dan memperoleh keuntungan. Sama halnya dengan PT Malang Makmur yang memiliki usaha pembibitan sapi perah. Dengan adanya kredit usaha pembibitan sapi (KUPS) ini diharapkan mampu meningkatkan populasi dari sapi perah tersebut. Dengan bertambahnya jumlah sapi perah tersebut maka susu yang dihasilkan juga akan bertambah yang nantinya susu-susu tersebut akan dijual yang hasil penjualan tersebut akan digunakan sebagai angsuran kredit tiap bulannya. Namun pada kenyataannya PT Malang Makmur harus berani mendapat risiko yaitu usaha tersebut akan berjalan dengan lancar atau mengalami kegagalan.

¹⁶⁴ Hasil Wawancara dengan Bapak Mulyadi Tampi selaku Direktur II PT Malang Makmur, di kediaman beliau Desa Banturejo Kecamatan Ngantang Kabutapaten Malang, pada tanggal 20 Maret 2018.

Dalam pelaksanaan KUPS tersebut, PT Malang Makmur mengalami kegagalan dalam usahanya sehingga tidak dapat membayar angsuran kredit. Hal tersebut disebabkan adanya bencana alam Gunung Kelud yang mengakibatkan kerusakan terhadap kandang dan matinya sebagian sapi-sapi yang digunakan sebagai operasi perusahaan. Dengan matinya sapi-sapi tersebut maka hanya tersisa beberapa ekor sapi saja (untuk masing-masing peternak). Sapi-sapi tersebut ternyata dihasilkan dari bibit yang kurang bagus sehingga jumlahnya tidak meningkat dan hasil produksi kualitasnya kurang bagus. Padahal hasil produksi susu sapi tersebut akan digunakan sebagai angsuran kredit.

Selain itu, kemudian harga pakan juga meningkat yang mengakibatkan harga jual susu sapi tidak seimbang dengan harga pakan sehingga untung yang didapat sangat sedikit dan tidak mencukupi untuk biaya operasional. Dengan adanya faktor-faktor tersebut maka 25 orang dari 28 orang anggota peternak sapi di PT Malang Makmur kemudian menjual sapi-sapi yang dijadikan sebagai operasi perusahaan tersebut tanpa sepengetahuan bank. Dengan hanya mengandalkan 3 orang anggota peternak tersebut kemudian PT Malang Makmur menjadi kesulitan dalam melakukan pembayaran angsuran kredit setiap bulannya. Hal ini menjadi hambatan dalam pelaksanaan perlindungan hukum sebagaimana dalam Pasal 1234 KUHPerdara yang berbunyi “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Dalam pelaksanaan KUPS, PT Malang Makmur diwajibkan untuk berbuat sesuatu yang mana PT Malang Makmur ini diwajibkan untuk mengembalikan jumlah utang tersebut dalam jumlah yang sama kepada kreditur yaitu sebesar utang pokok yang telah diperjanjikan dalam perjanjian KUPS beserta bunga yang telah disubsidi pemerintah. Hal tersebut sudah menjadi suatu kewajiban dan ditulis dalam klausula perjanjian KUPS. Namun, dengan hanya mengandalkan 3 orang peternak saja maka PT Malang Makmur tetap tidak dapat mengembalikan jumlah kredit yang sebelumnya telah dijanjikan dalam perjanjian KUPS.

Dengan adanya usaha PT Malang Makmur yang tidak berjalan dengan baik, maka menjadikan hambatan bagi pihak Bank Jatim dalam pelaksanaan restrukturisasi, padahal upaya tersebut dilakukan untuk memperbaiki kegiatan perkreditan dalam meringankan kewajiban PT Malang Makmur agar kredit yang diberikan dilakukan perpanjangan waktu serta berharap PT Malang Makmur dapat melanjutkan kembali usahanya. Namun dalam hal ini mayoritas peternak memilih menjual sapi-sapi tersebut dan beralih menjadi buruh pabrik.

Berdasarkan Pasal 51 PBI Nomor 7/2/PBI/2005 sebagaimana telah diubah dengan PBI Nomor 8/2/PBI/2006 menyatakan bahwa debitur yang menerima restrukturisasi harus memenuhi syarat yaitu:

1. Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit; dan
2. Debitur mempunyai prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi.

Dalam kenyataannya memang PT Malang Makmur sebagai debitur memenuhi syarat pertama yaitu mengalami kesulitan pembayaran pokok

dan/atau bunga kredit, namun jika dilihat dari prospek usahanya PT Malang Makmur sudah kesulitan dalam melakukan pembayaran angsuran karena hanya 3 Anggota PT Malang Makmur saja yang sampai saat ini masih bertahan sebagai peternak susu sapi sedangkan sisanya beralih menjadi buruh pabrik. Sehingga meskipun telah dilaksanakan upaya restrukturisasi kredit sebagaimana yang telah dijelaskan dalam pelaksanaan perlindungan hukum represif, masih saja belum membuahkan hasil agar kredit yang diberikan dapat dikembalikan sesuai dengan jumlah utang pokok dan bunga kredit.

C. Letak Jaminan yang Tidak Strategis sebagai Hambatan dalam Pasal

1365 KUHPerdata

Pemberian agunan tambahan berupa Sertipikat Hak Milik dalam hal ini digunakan sebagai upaya kehati-hatian bank dalam pemberian KUPS. Memang sebelumnya terdapat jaminan utama kredit berupa kelayakan usaha sapi namun sapi-sapi tersebut telah dijual oleh anggota PT Malang Makmur untuk menutup kerugian usaha yang telah terjadi. Dengan tidak dibayarnya utang pokok dan bunga kreditur tersebut, maka sebagai konsekuensinya Jaminan Tambahan berupa Sertipikat Hak Milik yang diberikan oleh PT Malang Makmur akan dilakukan eksekusi. Yang dapat dieksekusi adalah Salinan putusan dan grosse akta (salinan pertama dari akta autentik). Grosse akta dapat dieksekusi karena memuat titel eksekutorial, sehingga disamakan dengan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.¹⁶⁵

¹⁶⁵*Ibid.*, hlm. 189.

Dalam hal ini PT Malang Makmur (debitur) dinilai telah lalai dalam pelaksanaan KUPS. Ketika debitur lalai dalam membayar angsuran kredit, maka debitur akan diberi surat peringatan sebanyak 3 kali. Setelah surat peringatan tersebut tidak diindahkan maka kreditur akan mengajukan permohonan lelang. Permohonan lelang ini didukung dengan adanya ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT. Pasal 20 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama dalam menjual objek Hak Tanggungan sesuai yang dimaksud pada Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang ada pada sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya”

Dari ketentuan tersebut memberikan hak kepada Bank Jatim Kantor Cabang Malang sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual tanah dan bangunan yang dijadikan sebagai objek jaminan Hak Tanggungan melalui pelelangan umum yang mana hasil dari penjualan tersebut akan dijadikan untuk melunasi utang PT Malang Makmur. Selaku penerima Hak Tanggungan, Bank Jatim Kantor Cabang Malang akan melaksanakan penjualan atas tanah dan bangunan berdasarkan *title eksekutorial* yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan.

Dalam pelelangan tersebut ternyata mengalami hambatan yaitu letak agunan tersebut tidak strategis. Sudah menjadi hal yang umum bahwa semakin strategis lokasi tanah maka semakin mahal pula harganya. Tanah yang dijadikan agunan tambahan oleh PT Malang Makmur berada pada lokasi yang pelosok dan jauh dari fasilitas umum, sehingga mengakibatkan

tanah tersebut tidak *marketable*. Dengan kondisi tanah yang demikian, maka Bank Jatim Kantor Cabang Malang mengalami kesulitan dalam pelaksanaan perlindungan hukum represif sebagaimana yang diuraikan pada Pasal 20 ayat (1) UUHT sehingga hingga saat ini belum dilaksanakan pelelangan atas objek jaminan tambahan tersebut.

4.5 Upaya yang dilakukan untuk mengatasi Hambatan-Hambatan dalam Pelaksanaan Perlindungan Hukum terhadap Masing-Masing Peternak sebagai Debitur atas Kredit Bermasalah dalam Pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi (KUPS)

Adapun upaya yang dilakukan oleh Bank Jatim Kantor Cabang Malang dalam mengatasi hambatan-hambatan yang disebutkan di atas adalah sebagai berikut:

a. Upaya untuk mengatasi hambatan biaya mahal dan waktu yang lama dalam pemenuhan persyaratan Kredit Usaha Pembibitan Sapi

Untuk hambatan pertama, yaitu mengenai hambatan dalam pemenuhan persyaratan Kredit Usaha Pembibitan Sapi yang berkaitan dengan persyaratan perusahaan pembibitan sapi dalam bentuk Perseroan Terbatas. Untuk mengatasi hambatan tersebut maka Bank Jatim Kantor Cabang Malang melakukan tindakan berupa penjelasan kepada calon debitur mengenai keuntungan dari perusahaan dalam bentuk Perseroan Terbatas. Keuntungan tersebut yaitu pemegang saham Perseroan tidak bertanggung jawab secara pribadi pada perjanjian yang dibuat dengan nama Perseroan dan tanpa punya tanggungjawab pada kerugian

Perseroan melebihi saham yang dipunyainya.¹⁶⁶ Jadi tanggung jawabnya hanya bersifat terbatas hanya sampai modal yang dimasukkan. Sehingga ketika PT tersebut mengalami kebangkrutan atau dinyatakan pailit maka harta kekayaan pribadi milik pemegang saham tidak ikut disita.

Dalam hal ini Bank Jatim Kantor Cabang Malang berusaha meyakinkan calon debitur bahwa dengan adanya persyaratan tersebut maka sesungguhnya juga menguntungkan pihak debitur. Setelah dilakukan upaya tersebut, lalu pelaku usaha pembibitan sapi yang menjadi calon debtor tersebut pada akhirnya mengubah bentuk perusahaannya dari Persekutuan Komanditer (CV) menjadi Perseroan Terbatas (PT).

Kemudian, upaya yang dilakukan dalam pemenuhan persyaratan administratif lainnya sebagaimana dalam pelaksanaan perlindungan hukum preventif dalam Pasal 1320 KUHPdata adalah dilakukan dengan menjelaskan secara terperinci mengenai dokumen apa saja yang dibutuhkan serta menjelaskan hal-hal yang dirasa membingungkan calon debitur. Dengan adanya penjelasan tersebut diharapkan calon debitur akan mengetahui dan memahami persyaratannya serta tidak perlu bolak balik menghadap ke BankJatim hanya untuk memastikan kelengkapan persyaratan administratif tersebut. Sehingga waktu yang diperlukan untuk memenuhi persyaratan tersebut bisa lebih cepat.

b. Upaya untuk mengatasi hambatan dalam hal usaha debitur mengalami kegagalan

¹⁶⁶ Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

Hambatan kedua yaitu mengenai usaha debitur mengalami kegagalan. Dalam pelaksanaan KUPS tersebut, PT Malang Makmur mengalami kegagalan dalam usahanya sehingga tidak dapat membayar angsuran kredit. Untuk mengatasi hambatan tersebut, Bank Jatim Kantor Cabang Malang melakukan upaya restrukturisasi kredit. Bank Jatim akan menjelaskan prosedur restrukturisasi kredit agar debitur mengetahuinya.

Penjelasan tersebut sangatlah penting sebelum pelaksanaan restrukturisasi tersebut dilaksanakan karena sebagai langkah awal tercapainya tujuan bank dalam pemberian upaya tersebut, yaitu agar debitur mendapatkan keringanan dalam pengembalian kredit tersebut sehingga dapat melanjutkan kembali usahanya. Dengan menghidupkan usahanya tersebut maka akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk membayar angsuran kreditnya kembali dan sebagian untuk melanjutkan kegiatan usahanya.

Penjelasan ini akan membahas tentang hak dan kewajiban debitur dalam melakukan restrukturisasi kredit misalnya debitur dapat melunasi tunggakan kreditnya dengan perpanjangan jangka waktu kredit serta menjelaskan persyaratan restrukturisasi yakni harus menjalankan usahanya kembali dengan baik agar prospek usaha yang dibiayai oleh kredit tersebut menjadi meningkat yang harapannya dapat kembali meneruskan pembayaran angsuran seperti sebelum adanya faktor yang membuat usahanya tidak berjalan lancar.

c. Upaya mengatasi hambatan letak jaminan yang tidak strategis

Upaya yang dilakukan oleh Bank Jatim selaku pemberi kredit dalam mengatasi hambatan tersebut adalah dengan mencari informasi dari Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), mencari informasi dengan melihat tata kota (peruntukkan tanah di masa mendatang), serta memeriksa lokasi tanah dengan mencocokkan letak dan batas tanah antara rincian yang ada dalam Sertipikat Hak Atas Tanah dengan keadaan yang sebenarnya. Namun ketika upaya-upaya tersebut telah dilakukan tetap saja Bank Jatim mengalami kesulitan dalam melelang atau menjual tanah tersebut yang mengakibatkan objek jaminan tersebut sampai sekarang belum dilakukan penjualan sebagai bentuk ganti rugi atas kredit bermasalah tersebut.



BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam bab-bab sebelumnya, sebagai penutup dari skripsi ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Dalam pelaksanaan perlindungan hukum terhadap masing-masing peternak sebagai debitur atas kredit bermasalah dalam pelaksanaan KUPS dilakukan dengan 2 (dua) bentuk yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Untuk melihat seberapa jauh pelaksanaan perlindungan hukum tersebut akan dijelaskan sebagai berikut:

- a. Perlindungan hukum preventif

Pelaksanaan perlindungan hukum preventif oleh Bank Jatim Kantor Cabang Malang adalah dengan pembuatan perjanjian kredit sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPdata dan Pasal 1338 KUHPdata yang digunakan pembatasan dalam menentukan klausula perjanjian kredit yang sering merugikan pihak debitur, yang kemudian diikuti dengan pengikatan jaminan sepurna. Selain itu, adanya ketentuan Roy Partial dalam UUHT sebagai pengecualian dari asas hak tanggungan tidak dapat dibagi-dibagi tidak dapat diterapkan dalam pelaksanaan Kredit Usaha Pembibitan Sapi antara Bank Jatim Kantor Cabang Malang dengan PT Malang Makmur meskipun 3 orang peternak dari 28 orang peternak anggota PT Malang Makmur telah

melunasi kreditnya sesuai dengan jadwal angsuran yang telah ditetapkan oleh Bak Jatim. Ketentuan tersebut tidak dapat diterapkan karena sebelumnya tidak diperjanjikan Roya Partial dalam APHT yang bersangkutan.

b. Perlindungan hukum represif

Adapun pelaksanaan perlindungan hukum represif yang dilakukan adalah dengan penyelamatan kredit yang dilakukan dengan restrukturisasi kredit dan eksekusi agunan tambahan sebagai bentuk mengganti kerugian karena 25 peternak dari 28 peternak anggota PT Malang Makmur tidak sanggup membayar angsuran setiap bulannya sehingga mengakibatkan kredit macet.

2. Faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan perlindungan hukum tersebut adalah pemenuhan persyaratan Kredit Usaha Pembibitan Sapi memerlukan waktu lama dan biaya tidak sedikit terutama dalam mengubah bentuk perusahaan dari Persekutuan Koanditer (CV) ke Perseroan Terbatas (PT). Selain itu, usaha debitur tidak berjalan lancar yang disebabkan karena adanya bencana alam, tidak adanya kontrol terhadap harga pakan oleh Pemerintah, bibit yang kurang bagus, serta pemerintah juga tidak menjamin hasil dari penjualan susu tersebut. Dengan adanya factor-faktor tersebut maka menjadikan hambatan dalam pelaksanaan restrukturisasi kredit. Kemudian untuk pelaksanaan eksekusi terhadap agunan tambahan juga mengalami kendala yang mana disebabkan karena letak agunan yang tidak strategis.

3. Adapun upaya yang dilakukan oleh Bank Jatim Kantor Cabang Malang dalam mengatasi hambatan tersebut adalah dengan memberi penjelasan terhadap calon debitur mengenai keuntungan menggunakan bentuk perusahaan berupa Perseroan Terbatas (PT), kemudian mengenai usaha debitur yang tidak bagus yang mengakibatkan kredit mengalami masalah dapat dilakukan upaya restrukturisasi kredit. Mengenai eksekusi agunan yang dilakukan dengan lelang masih belum dilaksanakan.

5.2 Saran

a. Bagi Pemerintah

Dengan melihat berbagai faktor hambatan dari kelancaran usaha pembibitan sapi, maka Pemerintah sebaiknya melakukan kontrol terhadap bibit sapi yang digunakan dalam usaha pembibitan sapi. Kontrol bibit sapi ini berguna untuk mengetahui kualitas sapi yang dijadikan bibit sehingga populasi sapi dapat bertambah. Dengan jumlah populasi yang meningkat maka susu yang dihasilkan juga bertambah sehingga hasil penjualan susu tersebut dapat digunakan untuk membayar angsuran kredit.

Selain itu, pemerintah juga harus bertanggung jawab atas ketersediaan pakan agar harga pakan cenderung stabil. Ketika ketersediaan pakan tidak dijaga maka juga akan mempengaruhi harga pakan tersebut yang kemudian mengakibatkan harga pakan naik. Apabila harga pakan tidak seimbang dengan biaya operasional maka kasus kredit macet juga akan berulang. Kemudian Pemerintah juga sebaiknya menjamin hasil susu dari proses KUPS tersebut. Menjamin dalam hal ini maksudnya adalah pemerintah sebaiknya mencari perusahaan yang mau membeli susu

milik peternak sapi tersebut dengan harga yang wajar sehingga untung yang didapat sesuai dengan biaya proses produksinya.

Selama ini perusahaan susu hanya membeli dengan harga yang sangat murah dengan alasan kualitas dari susu-susu tersebut juga kurang bagus. Dengan adanya 3 (tiga) upaya tersebut maka diharapkan usaha pembibitan sapi juga berjalan lancar sehingga tujuan pemerintah untuk meningkatkan populasi sapi lokal dan kelancaran dalam pembayaran angsuran KUPS juga tercapai.

b. Bagi Bank

Sebaiknya dalam melaksanakan KUPS, pihak Bank membebankan Hak Tanggungan dengan nilai yang sesuai dengan utang masing-masing peternak sapi. Dalam kasus ini Bank tidak memberikan surat keterangan Roya Partal terhadap 3 (tiga) peternak sapi yang telah membayar pelunasan utang, karena agunan tambahan tersebut dibebankan dengan 1 (satu) Hak Tanggungan dengan nilai sebesar utang dari kelompok. Dengan Hak Tanggungan yang diikat menjadi 1 (satu) atas nama kelompok maka akan merugikan peternak yang telah melunasi angsurannya ketika kredit yang diberikan tersebut menjadi bermasalah.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Adrian Sutedi, **Hukum Hak Tanggungan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia**, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 1999.
- C.S.T Kansil dan Christine S.T Kansil, **Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia Edisi Kedua**, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, **Hukum Perbankan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- D. Gandaprawira, **Perkembangan Hukum Perkreditan Nasional dan Internasional**, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Jakarta, 1992.
- Etty Mulyati, **Kredit Perbankan (Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia)**, PT. Refika Aditya, Bandung, 2016.
- Gatot Supramono, **Perbankan dan Masalah Kredit**, Rineka Cipta, Jakarta, 2009.
- Hartono Hadisaputro, **Seri Hukum Perdata : Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan**, Liberty, Yogyakarta, 1984.
- Hermansyah, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia**, Prenamedia Group, Jakarta, 2005.
- Irma Devita Purnamasari, **Hukum Jaminan Perbankan**, Kaifa, Jakarta, 2014.
- J.Satrio, Hukum Jaminan, **Hak Jaminan Kebendaan**, Kencana, Jakarta, 2006.
- Marzuki, **Metodologi Riset, Bagian penelitian**, Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1977.
- Munir Fuady, **Jaminan Fidusia**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- M. Bahsan, **Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia**, Rajawali Pers, Jakarta, 2007.
- Philipus M. Hadjon, **Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia**, Bima Ilmu, Surabaya, 1987.
- Rachmadi Usman, **Hukum Jaminan Keperdataan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Ridwan HR, **Hukum Administrasi Negara**, PT RajaGrafindo Persada Jakarta, 2013.
- R. Soeroso, **Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum**, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Salim H.S, **Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia**, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, UI Press, Jakarta, 1986.

- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, **Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan**, Ctk. Kelima, Liberty Offset Yogyakarta, 2011.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, **Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fidusia di Dalam Praktek dan Pelaksanaannya di Indonesia**, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1977.
- Subekti, **Hukum Perjanjian**, Cet.XIII, Intermasa, Jakarta, 1991.
- Sudikno Mertokusumo, **Mengenal Hukum Suatu Pengantar (Edisi Kelima)**, Liberty, Yogyakarta, 2005.
- Sutan Remy Sjahdeini, **Hak Tanggungan**, Cetakan Pertama, Airlangga University Press, Surabaya, 1996.
- Sutjipto Rahardjo, **Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah, Masalah-Masalah Hukum**, No. 1-6 Tahun x/10, 1993.
- Thomas Suyatno, **Dasar-Dasar Perkreditan**, PT Gramedia, Jakarta, 1989.
- Wawan Muhwan Hariri, **Hukum Perikatan**, Pustaka setia, Bandung, 2011.
- Zainuddin Ali, **Metode Penelitian Hukum**, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

JURNAL

- Eni Siti Rohaeni, “**Uji Coba Penggunaan Microchip sebagai Sistem Deteksi/Monitor Sapi Kembar di Kalimantan Selatan**”, Seminar Nasional Inovasi Teknologi Pertanian, Vol.2, 2013.
- Mariam Darus Badruzaman, **Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan**, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta, Vol.11, 2000.

UNDANG-UNDANG

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790)
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632)
- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889)

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 116, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3502)

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.05/2009 tentang Kredit Usaha Pembibitan Sapi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 259)

INTERNET

<http://vibizmedia.com/2017/06/22/penuhi-kebutuhan-daging-sapi-2017-sebesar-605-ton-40-diperkiraan-impor/>

<http://kamusbisnis.com>

<https://kbbi.web.id>

<http://www.duniakontraktor.com/perjanjian-kredit-dan-permasalahannya/.html>

